

Raadsbesluit 134

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 16 juli 2013,

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

Besluit:

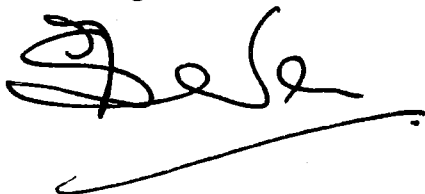
met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen van Stichting Stedebouw en Stadsherstel (Ra 2013.329) en J.A. Willighagen (Ra 2013.375) niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen van Dunea (Ra 2013.290) en de Rijksgebouwendienst (Ra 2013.312), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van Stadsbrasserie de Ooievaer (Ra 2013.300), C. Filip (Ra 2013.302), Jovi Investments B.V. (Ra 2013.303), Straatman Koster advocaten namens P1 Offstreet B.V. (Ra 2013.308), TOP-Turfmarkt/Rijnstraat Ondernemers Platform (Ra 2013.309), De heer en mevrouw Smal van Café van Beek (Ra 2013.310), mevrouw M.E. van Beem (Ra 2013.311), mevrouw E.J. van Apeldoorn (Ra 2013.321), J.J. ten Velden (Ra 2013.323), Stadsgewest Haaglanden (Ra 2013.324), CMS Derks Star Busmann N.V. namens ASR (Ra 2013.326), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland (Ra 2013.319) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘Detailhandel’ en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘Kantoren’;
- VI. de zienswijzen van E. Kleikamp-van Leeuwen (Ra 2013.295), A.J. van der Burg (Ra 2013.295), mr. Drs. M.L.A.M. Heijmans e.a. (Ra 2013.317), Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Vrienden van Den Haag (Ra 2013.322), Ir. A.J.M. Baartmans (Ra 2013.325), Haags Monumentenplatform (Ra 2013.327), P. Drijver (Ra 2013.328) en Dr. A den Otter-Pastuskova gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter;
- VII. de zienswijzen van A.J. van den Burg (Ra 2013.295), Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Barents Krans namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. (Ra 2013.320), Vrienden van Den Haag (Ra 2013.322) en Ir. A.J.M. Baartmans (Ra 2013.325) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot windhinder;
- VIII. de zienswijzen van Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Barents Krans namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. (Ra 2013.320) en P. Drijver (Ra 2013.328) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot het ontbreken van een nadere motivering voor het wegbestemmen van een deel van het hotel en het restaurant.
- IX. de zienswijzen genoemd onder VI, VII en VIII ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten;
- X. tot herziening van de op het plangebied Spuikwartier 2013 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, vastgesteld op 23-08-1982;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 1^e herziening, vastgesteld op 29-10-1987;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 2^e herziening, vastgesteld op 14-04-1988;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 5^e herziening, vastgesteld op 24-02-1994;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 6^e herziening, vastgesteld op 01-06-1995;
 - Bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, vastgesteld op 20-09-2007;
 - Bestemmingsplan Spuimarkt e.o., vastgesteld op 04-11-2004;
 - Bestemmingsplan Spui, vastgesteld op 09-07-2009;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld op 25 september 2010.

- XI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Spuikwartier 2013, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. dat bij het bestemmingsplan voor Spuikwartier 2013 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 oktober 2013

De griffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De voorzitter.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' shape with a vertical line through it.

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Spuikwartier 2013.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 7 mei 2013 (rm 2013.101 - RIS 258864) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 toegezonden.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied waar het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 betrekking op heeft, ligt in het stadsdeel Centrum. Het plangebied omvat het gebied dat globaal begrensd wordt door de Herengracht, Koningin Julianaplein, Rijnstraat, Schedeldoekshaven, Ammunitieshaven, Spui, Kalvermarkt en Fluwelen Burgwal.

- *Aanleiding en doel*

Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan Spuikwartier 2013 op.

a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Spuikwartier" dateert uit 1988. In de nota 'Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' is aan het bestemmingsplan Spuikwartier vanwege het ontoereikende juridisch-planologisch kader prioriteit 2 toegekend.

b. Het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum maakt deel uit van het plangebied. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en architectonische kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. Ingevolge artikel 36 de Monumentenwet 1988 moeten deze cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd in een beschermend bestemmingsplan. Dat is gebeurd in het huidige bestemmingsplan Spuiforum en met onderhavig bestemmingsplan voldoet de gemeente wederom aan deze verplichting.

c. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het Spuiforum mogelijk gemaakt, een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht.

Doel

Het doel van bestemmingsplan Spuikwartier is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor de ontwikkeling van het Spuiforum.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 vervangt (gedeeltelijk) de bestemmingsplannen Spuikwartier (vastgesteld op 23-08-1982), Spuikwartier 1^e herziening (vastgesteld op 29-10-1987) en Spuikwartier 2^e herziening (vastgesteld op 14-04-1988).

Met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Spuikwartier 2013 komen de hierboven genoemde planologische regelingen te vervallen voor zover deze specifiek zijn gelegen binnen de plangrenzen van het Spuikwartier.

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

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

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 7 mei 2013, kenmerk DSO/2013.751, RIS 258864, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 14 mei 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 mei t/m 26 juni 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 6 juni 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-400N en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
Ra 2013.290	Dunea
Ra 2013.295	E. Kleikamp-van Leeuwen
Ra 2013.296	A.J. van der Burg
Ra 2013.300	Stadsbrasserie de Ooievaer
Ra 2013.302	C. Filip
Ra 2013.303	Jovi Investments B.V.
Ra 2013.308	Straatman Koster advocaten namens P1 Offstreet B.V.
Ra 2013.309	TOP-Turfmarkt/Rijnstraat Ondernemers Platform
Ra 2013.310	De heer en mevrouw Smal, Café van Beek
Ra 2013.311	Mevrouw M.E. van Beem
Ra 2013.312	Rijksgebouwendienst
Ra 2013.317	mr. drs. M.L.A.M. Heijmans e.a.
Ra 2013.318	Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V.
Ra 2013.319	Provincie Zuid-Holland
Ra 2013.320	Barents Krans namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V.
Ra 2013.321	Mevrouw E.J. van Apeldoorn
Ra 2013.322	Vrienden van Den Haag
Ra 2013.323	J.J. ten Velden
Ra 2013.324	Stadsgewest Haaglanden
Ra 2013.325	Ir. A.J.M. Baartmans
Ra 2013.326	CMS Derks Star Busmann N.V. namens ASR

Ra 2013.327	Haags Monumentenplatform
Ra 2013.328	P. Drijver
Ra 2013.329	Stichting Stedebouw & Stadsherstel
Ra 2013.330	Dr. A. den Otter-Pastuskova
Ra 2013.375	J.A. Willighagen

Ontvankelijkheid zienswijzen

Met uitzondering van zienswijzen Ra 2013.329 en Ra 2013.375 zijn de zienswijzen tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten. De zienswijze van de Stichting Stedebouw & Stadsherstel (Ra 2013.329) is niet-ondertekend en buiten de termijn ingekomen en de zienswijze van J.A. Willighagen (Ra 2013.375) is buiten de termijn ingekomen. Deze zienswijzen worden daarom niet-ontvankelijk verklaard.

Behandeling zienswijzen

Ra 2013.290 Dunea

Namens Dunea heeft de heer J.F. van Eijk de volgende zienswijze (geciteerd):

“Naar aanleiding van uw ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 delen wij u het volgende mee. Binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan liggen de volgende belangrijke regionale watertransportleidingen met grote diameters van ons bedrijf.

- Drinkwatertransportleiding van Nodulair grijs gietijzer met een inwendige diameter van 300 mm.
- Drinkwatertransportleiding van Nodulair grijs gietijzer met een inwendige diameter van 400 mm.

Deze leidinginfra is van groot belang voor de levering van drinkwater aan een groot deel van ons voorzieningsgebied.

In de herziening van het bestemmingsplan zien wij de ligging van onze transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (4 meter aan weerszijde van de transportleidingen), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden. De genoemde strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen.

In de bijlage hebben wij op de tekening de transportleidingen in kleur geaccentueerd. Voor verdere informatie betreffende voorwaarden, gewenste leidingstrookbreedtes en exacte ligging van de leidingen kunt u zich wenden tot ondergetekende. Wij vertrouwen u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd. Een reactie uwerzijds zien wij met belangstelling tegemoet.”

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

De leidingen zullen worden bestemd en zowel in de regels als op de plankaart worden opgenomen (zie staat van wijzigingen).

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

Ra 2013.295 E. Kleikamp-van Leeuwen

E. Kleikamp-van Leeuwen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Geachte Raad, Hierbij mijn zienswijze aangaande het bestemmingsplan Spuikwartier. Den Haag heeft, helaas, een rijke historie van slechte ruimtelijk ordening en vreselijke gebouwen. (kijk b.v. maar naar het Gevers Deynoot plein en' omstreken). U wilt toch niét dat het Spuikwartier ook die kant op gaat? Het enige criterium dat ook hier weer lijkt te gelden is "zo groot mogelijk" en "zo hoog mogelijk". Totaal gespeend van enige esthetische of stedenbouwkundige visie dreigt wethouder Norder ook hier weer een buitenproportioneel wangedrocht te laten verrijzen dat qua verhouding en ruimtelijk beslag geen enkele relatie met de omgeving heeft. Gebouwen die wel of in zekere mate de moeite waard zijn, ("iconen voor de stad") verdwijnen grotendeels uit zicht. (de nieuwe kerk en het stadhuis) Een groot plein in de stad dreigt te verdwijnen terwijl elke stad een behoefte heeft aan goede pleinen in het centrum. Nu is er een redelijk evenwichtige verdeling van ruimte in de stad met het Spui plein, de Grote Markt, het Plein en het Voorhout. Als het Spui plein aan de zuidoost kant van het centrum volgebouwd wordt, is er te weinig lucht en openheid aan die kant van het centrum, en verliest Den Haag hiermee een mooie entree. De huidige zalen, de Anton Philipszaal en het Danstheater, zijn mooi en voldoen prima, ze zijn heel sfeervol, vind ik als regelmatige bezoeker, wat is er tegen om die zalen te onderhouden en op te knappen en ev. uit te breiden?

De werkelijke behoefte en het draagvlak onder de bevolking van Den Haag ontbreekt, (zie petitie spuiforum), er is zelfs sprake een algemene weerstand. Het is ongekend hoeveel architecten en kunstenaars tegen dit plan zijn terwijl dit gebouw nèt een cultureel harts zou moeten vormen. Als er zoveel weerstand is tegen dit plan in deze vorm van mensen uit de kunstsector, die vooral tot de gebruikers en bezoekers zouden moeten behoren, lijkt dit plan erg op los zand gebouwd. Bovendien is ook de attitude van wethouder Norder, die uit zijn onverschilligheid voor de weerstand blijkt slecht voor Den Haag. Want terwijl er over de invulling van het gebouw nog nauwelijks duidelijkheid is, wil hij kosten wat kost dit bestemmingsplan mogelijk maken. Hierbij gaat het niet zoals indertijd bij het gemeentemuseum om een plan ter "verheffing van het volk" zoals dat toen zo mooi heette, hierbij gaat het om een plan "ter verheffing van een kolos" ongeacht de weerstand van de bevolking en dat voelt meer als een klap in het gezicht van de inwoners dan als een geschenk. Als Den Haag aantrekkelijk zou willen blijven voor haar inwoners en ook voor expats doet ze dat niet door kolossen neer te zetten, maar door een goed en esthetisch ruimtelijk ordeningsbeleid te voeren, waarbij groen en ruimte (in dit geval een plein) stedenbouwkundige elementen vormen en die waarde toegekend krijgen die ze verdienen, en waarbij ook bestaande goede architectuur gekoesterd wordt en versterkt i.p.v. overschreeuwd."

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

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf 'Spuiforum' verwezen naar de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Dit 'Stedenbouwkundig Raamwerk' is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum', RIS 251767). Bij de behandeling van het Spuiforum eind 2012 is afgesproken dat in de loop van 2013 een overkoepelend en verbindend raamwerk voor het geheel van de ontwikkelingen rondom Spuiforum zou worden opgesteld, als nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum. Het 'Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooien' (RIS 260023) is inmiddels gereed. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juni 2013 dit Raamwerk vastgesteld (RIS 260023). Er ligt dus wel degelijk een stedenbouwkundige visie ten grondslag aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De vertaling daarvan op de plankaart is echter erg ruim en daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

Er is geen sprake van dat gebouwen die wel of in zekere mate de moeite waard zijn (Nieuwe Kerk, Stadhuis) grotendeels uit het zicht verdwijnen. In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan wordt in de paragraaf 'Cultuurhistorische inpassing' toegelicht hoe met het nieuwe Spuiplein, gelegen tussen het Spuiforum en het stadhuis, het vrije zicht op de Nieuwe Kerk wordt hersteld. Het stadhuis komt aan het nieuwe Spuiplein te staan. Dit plein is een compact plein met duidelijke randen en functies in de plint. Het stadhuis krijgt zo een heldere oriëntatie aan het Spuiplein.

Er wordt kortom een nieuw Spuiplein gerealiseerd. Het Spuiplein zal niet verdwijnen.

Zoals aangegeven in het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' (pagina 17 en verder) is het huidige Spuiplein een problematisch plein dat onvoldoende functioneert en ongezeellig is. In Hoofdstuk 3 van het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' wordt vervolgens de positie van het Spuiforum toegelicht. Gelegen aan het Spui komt dit gebouw letterlijk en figuurlijk dicht bij de omliggende gebouwen en functies (Theater aan het Spui, Filmhuis, de Nieuwe Kerk, bibliotheek) te staan. Zo wordt aangesloten bij het verleden, waarbij het Spui het adres voor verschillende uitgaansgelegenheden was. In Hoofdstuk 3 van het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' wordt tenslotte beschreven hoe een nieuw Spuiplein ontstaat. Een verbrede Turfmarkt ter hoogte van het stadhuis en het Spuiforum, met de kwaliteit van een compact, maar aantrekkelijk stadsplein met een heldere vorm, begrenzing en oriëntatie.

~~*Het alternatieve plan dat mevr. Kleikamp van Leeuwen noemt is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:*~~

- ~~*— meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);*~~
- ~~*— functioneel slecht te exploiteren valt;*~~

- ~~kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.296 A.J. van der Burg

A.J. van der Burg heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het bestemmingsplan Spuikwartier beoogt een actualisering te zijn van de bestemmingsregeling voor het Spuikwartier, waarvoor een oud plan geldt (1988) plus twee herzieningen (1988 en 1990). Mijn zienswijze behelst de volgende punten:

1. Het bestemmingsplangebied is onjuist, want te klein, gekozen.
2. Inhoudelijk past het Bestemmingsplan Spuikwartier niet bij het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier van 2007 en geeft het zonder argumenten van een andere visie op de stadsvorm blijk.
3. Het Spuiforum project maakt van de hoogbouwfilosofie van Den Haag een potpourri.
4. De situering van het Spuiforum aan het Spui is met het oog op het beeld en de functie van het Spui ongelukkig.
5. Het Spuiforum versterkt het windhinder probleem en bereikt dus het tegendeel van wat de gemeente met het Spui en omgeving wil.

Toelichting:

Ad 1. Het bestemmingsplangebied is onjuist, want te klein, gekozen.

Het Spuikwartier is een gebied dat enerzijds duidelijk fysiek door de Schedeldoekshaven en het Spui wordt begrensd, en anderzijds overgaat in de oude binnenstad. Die laatste overgang is meer plan historisch dan stad historisch te begrijpen.

Maar onbegrijpelijk is dat een deel van het Spuikwartier uit het plangebied is gelaten. Zo bedrijf je geen ruimtelijke ordening! Ruimtelijke samenhang is immers een belangrijk doel van ruimtelijk ordenen, en dat gebeurt hier evident niet. Precies het gebied van het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier uit 2007 is er uit gelaten. Er wordt zelfs geen woord vuil gemaakt aan de relatie tussen Wijnhavenkwartier en overige Spuikwartier. Het is toch echt nodig om aan te geven of de bestemmingen in het BP Wijnhavenkwartier ter plaatse van de voormalige ministeries nog passen bij het nieuwe Spuiforum, en of de bouwkundige opvatting sporen.

Ad 2. Inhoudelijk past het bestemmingsplan Spuikwartier niet bij het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. Het BP Wijnhavenkwartier maakte verbindingen tussen Danstheater/Philipszaal en de nieuwbouw ter plaatse van de voormalige ministeries mogelijk. Zie twee onderstaande uitsneden. Eerst het bestemmingsplan, waaruit blijkt dat de bestemming "GD+Wo" tot aan de grens, dwz. NDT/Philipszaal, mag worden bebouwd.



Dan het schematische beeld van de samenhang volgens het stedenbouwkundige plan voor het Wijn havenkwartier (rood=bebouwing, oranje=gemeenschappelijke binnenruimten):



Kortom, een innige "jumelage" die nu in de lucht hangt. Is hij nog wel de bedoeling of niet? Is het BP Wijn kwartier geen luchtkasteel nu voor zeer geruime tijd de sloop van de ministeries C.q. de renovatie op een uiterst laag pitje staan?

Wat hier ook wringt is dat in het BP Wijnhavenkwartier een hele beschouwing aan de "korrelgrootte" van het gebied wordt gewijd. Er zijn zeer grote gebouwen, het stadhuis en VROM, die "solids" worden genoemd. Maar in het Wijnhavenkwartier moet dat anders worden: "Met de bouw van de Resident is er voor gekozen de publieke gebouwen in te voegen in het stadsweefsel. (...) In plaats van een uniforme plint met daarop gelijkvormige torens (...) gaat de voorkeur uit naar een, binnen en bouwblok, aaneenschakeling van gebouwen met een eigen maatvoering en schaal./(blz. 15 Toelichting). Dat is bij het nieuwe complex van Justitie en BZK naar mijn smaak heel goed gelukt.

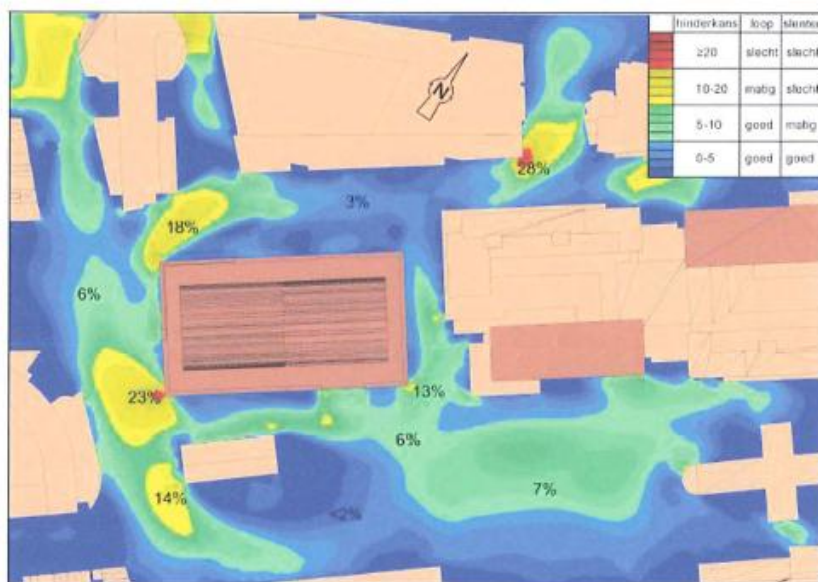
Maar waarom dan nu ineens een andere filosofie voor het Spuiforum? Waarom is het Spuikwartier weer toe aan een "solid" en niet aan invoeging in het stadsweefsel? Of is het Spui een plek waaromheen "anything goes"?

Het theater van Hertzberger, dat de stedenbouwkundige eenheid van twee oude laagbouwgebieden met een kleine korrel als flanken van de majestueuze Nieuwe Kerk, zonder gezonde onderbouwing doorbrak, gaf daarvan al een vermoeden. Ook in het Spuikwartier zelf is de geschiedenis natuurlijk onbarmhartige tekeer gegaan met wisselende visies. Maar het is toch onnavolgbaar om als in 2007 een bestemmingsplan is vastgesteld er in 2013, zes jaar later, al weer een heel andere visie op na te houden, zonder daar woorden aan vuil te maken.

Ad 3. Het Spuiforum maakt van de hoogbouwfilosofie van Den Haag een potpourri. In het verlengde van punt 2 merk ik op dat de hoogte in het Wijn haven kwartier bepaald wordt door een "needle strategy", waarbij vanaf het Spui richting CS de bouwhoogte mag oplopen. Het doel is respect voor de historische skyline en het Beschermd Stadsgezicht. De lijn het bestemmingsplan voorziene hoogbouw [vormt] een zorgvuldig gecomponeerde skyline van slanke torens"(blz. 15 Toelichting). Wat in 2007 zorgvuldig was is in 2013 niet meer van deze tijd? Het BP Spui kwartier zegt (blz. 38): *II De oriëntatie en maatvoering van het Spuiforum sluiten aan op de gebouwen in dit deel van het Spui- en Wijnhavenkwartier.*" In het BP Wijnhavenkwartier werd wezenlijk iets anders beoogd. Het is evident dat het Spuiforum geen "needle" oplevert maar een stompe toren van maximaal 70 meter die ook de eerder verdedigde geleidelijke hoogteopbouw naar CS toe overhoop haalt.

Ad 4. De situering van het Spuiforum aan het Spui is met het oog op het beeld en de functie van het Spui zeer ongelukkig. Het BP zegt (blz. 38): II Het Spuiforum staat aan het Spui. Tussen Spui en Spuiforum is er een voorruimte. (...) Het gebouw steekt echter niet door de rooilijn heen. Met de bouw van Spuiforum kan het Spui als een structurerend element van het centrum van de stad sterk aan herkenbaarheid en kwaliteit winnen. Aan het Spui kan iets van de vooroorlogse uitgaans sfeer van het 'Hofspui' worden hersteld, met een uitstraling op het huidige Spui die nog steeds kwaliteit heeft: een strategische positie in de binnenstad en samenhangende wanden met architectuur van hoge kwaliteit. "De keuze van de gemeente (RIS 251767 blz. 11) om het Spui een belangrijke uitgaansboulevard van Den Haag te maken is goed. Dat is ook in lijn met het gerealiseerde plan "De Kern Gezond". Daarmee is de kwaliteit van het Spui als lange laan sterk verbeterd. Zo kan het Spui helpen om de eilandjes, die de Haagse binnenstad kenmerkt, te verbinden en het slenteren aantrekkelijk te maken. Maar dan is het uiterst onlogisch dat het nieuwe gebouw schuin op de rooilijn van het Spui staat en niet de Spui wand aan heelt. Gewoon front maken en de ingang aan het Spui leggen, niet half op een hoek van een opnieuw halfslachtig Spui plein om ruimte te maken voor onnodige terrassen. Die bovendien in de wind liggen (zie volgende punt).

Ad 5. Het Spuiforum versterkt het windhinder probleem en bereikt dus het tegendeel van wat de gemeente met het Spui en omgeving wil. Pleinen maken is moeilijk. Hét Plein is inmiddels een topper. Het De Savornin Lohmanplein is een plantsoen met doorsnijdende wegen. Het Spui plein was nooit wat, behalve voor skaters en optredens. Volgens het windhinderrapport van Peutz (blz. 14) wordt het niet beter, eerder slechter.



Figuur 8: Hinderkans op hoofdhoogte in de situatie met ontwerp Spuiforum en bestemmingsplan Wijnhavenkwartier.

Naast de moeilijke hoek in de staart van het gemeentehuis zal het Spuiforum in combinatie met de bestaande bouw van BiZa/Justitie - die immers in de plantermijn niet zullen veranderen - extra flink hinderlijke plekken opleveren, vooral aan het Spui, de beoogde fraaie hartlijn van de binnenstad en beoogde vestigingsplaat van nieuwe terrassen. Geachte raad, tot mijn spijt moet ik concluderen : Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen deugdelijke onderbouwing. En daarom kunt U het niet zo vaststellen."

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

Ad 1. De begrenzing van het bestemmingsplan wordt ingegeven door de actualiseringsopgave voor bestemmingsplannen waarvoor de gemeente staat. Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier dateert uit 2007 en is daardoor op 1 juli 2013 jonger dan 10 jaar. De overige bestemmingsplannen in het Spuikwartier zijn ouder en wel aan herziening toe.

Ad 2. Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier is het vigerende bestemmingsplan voor het gebied globaal begrensd tussen Oranjevuitensingel, Turfmarkt, Dr. Anton Philipszaal, Lucent Danstheater en Schedeldoekshaven. In artikel 6. Gemengde doeleinden en Wonen (Gd+Wo) staat over het bouwen tot aan de grens van de Dr. Anton Philipszaal en het Lucent Danstheater het volgende:

“In het plan is verder de mogelijkheid opgenomen om de grond aan de noord-oost zijde van het danstheater te bebouwen, waardoor de expeditie ter plaatse in een overdekte ruimte kan plaatsvinden. Tevens kan daarboven een doorgang gecreëerd worden naar het danstheater, waardoor de functionele relatie met de ten dienste van de bebouwing binnen het onderhavige bestemmingsvlak staande functies wordt versterkt.” Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier spreken elkaar niet tegen.

De heer van der Burg gaat in op het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en de stedenbouwkundige visie die daaraan ten grondslag lag. De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan zijn echter niet binnen het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier gelegen, maar binnen het bestemmingsplan Spuikwartier. Zoals al eerder is aangegeven ligt aan onderhavig bestemmingsplan een eigen stedenbouwkundige visie ten grondslag die in november 2012 door de raad is vastgesteld. Er wordt bovendien door de gemeente Den Haag al meerdere jaren intensief nagedacht over de nieuwbouw van het Dans- en Muziekcentrum. Zo is in 2009 de Nota van Uitgangspunten Internationaal Cultuurforum Spui opgesteld, heeft in 2010 de architectenselectie plaatsgevonden, is in 2012 het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum (bijlage 4 bij raadsvoorstel ‘realisatie Spuiforum’, RIS 251767) en het Schetsontwerp Spuiforum opgesteld. In juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders onder andere het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o. (RIS 260023) en het voorlopig ontwerp Spuiforum vastgesteld.

Ad 3. De heer van der Burg gaat in op de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, terwijl het ontwikkelingen betreft die niet binnen het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, maar binnen het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier mogelijk worden gemaakt. Zoals al aangegeven onder punt Ad. 2 ligt aan het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier een eigen stedenbouwkundige visie ten grondslag. In paragraaf 3.5 Maatvoering van het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’ (bijlage 4 bij raadsvoorstel ‘realisatie Spuiforum’, RIS 251767) is de hoogteopbouw gemotiveerd.

Er is geen strijdigheid met de hoogteopbouw van het hele gebied vanaf Centraal Station tot aan de Nieuwe Kerk. Er is immers sprake van een aflopende hoogte van 140 meter aan de zijde van het Centraal Station naar ongeveer 70 meter in de buurt van de Nieuwe Kerk. De torens in het Wijnhavenkwartier hebben een maximale hoogte van 70 meter en een binnenplanse vrijstelling tot maximaal 90 meter.

Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming, daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

Ad 4. Met de oriëntatie van het Spuiforum aan zowel het Spui als aan de Turfmarkt en in dezelfde richting als de bebouwing van het Wijnhavenkwartier wordt in de ogen van het college het gebouw goed in de omgeving ingepast. Een compact voorplein aan het Spui en bij de entree van het Spuiforum heeft tevens als voordeel dat de bezoekersstromen gereguleerd kunnen worden.

Ad 5. Het beleid van de gemeente ten aanzien van bezonning en windhinder is in 2010 geactualiseerd (RIS 170509). Voor windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de in 2006 opgestelde Nederlandse norm ‘Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving’ (NEN 8100).

In paragraaf 4.2 ‘Windhinder en windgevaar’ van RIS 170509 wordt ten aanzien van de bestaande norm voor windhinder en windgevaar het volgende gesteld:

- de bestaande norm (uit 1996) te vervangen door de norm NEN 8100;*
- voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie ‘matig’;*
- de kwalificatie ‘slecht’ slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toe te staan;*
- voor windgevaar moet de kwalificatie ‘gevaarlijk’ in beginsel worden voorkomen.*

In paragraaf 5 ‘Besluitvorming t.a.v. wind- en bezonningsklimaat’ is het volgende beleid ten aanzien van windhinder en windgevaar geformuleerd:

- de in RIS 170509 genoemde nieuwe norm vormt het toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten, al of niet gecombineerd met bouwplannen;*

- indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd;
- naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid etcetera;
- Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder.

De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

De situatie

In het bestemmingsplan is de Turfmarkt aangegeven als verblijfsgebied (V-VB); dit komt overeen met de windklasse slentergebied. In de huidige situatie heerst tussen Wijnhaven en Spui een matig tot goed windklimaat. Rond de Wijnhaven is het klimaat slecht. Op het Spui met de bestemming verblijfsstraat (V-VS) en de windklasse loopgebied is het windklimaat goed.

Ten gevolge van het ontwerp bestemmingsplan verslechtert deze situatie. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak van het Spuiforum aangepast en opnieuw doorgerekend op het windklimaat. Daaruit blijkt dat het windklimaat op de Turfmarkt voor de kwaliteitsklasse slentergebied matig tot goed is, met uitzondering van de doorgang nabij Hulshoff en Spuiforum.

Het klimaat aan het Spui en tussen hotel en Spuiforum is voor de klasse loopgebied matig tot goed.

Rond de hoeken van het Spuiforum aan het Spui is het windklimaat slecht, maar minder slecht dan in het ontwerp bestemmingsplan. Waar een slecht windklimaat heerst worden nadere eisen gesteld.

Ontwerp bestemmingsplan

In de huidige situatie is een goed windklimaat niet overal aanwezig. De in het ontwerp bestemmingsplan gestelde eis voor een goed windklimaat is in de huidige situatie al niet haalbaar. Vanuit deze optiek had de kwaliteitseis goed niet van toepassing mogen zijn op dit plangebied. Deze eis zal daarom uit de regels geschrapt worden en vervangen door een nadere eis binnen de bestemming 'Gemengd-4' (zie staat van wijzigingen).

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter onder punt Ad 3 en voor wat betreft punt Ad 5 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.300 Stadsbrasserie de Ooievaer

Namens Stadsbrasserie de Ooievaer heeft M. La Brujeere de volgende zienswijze (geciteerd):

“Geachte leden van de Gemeenteraad, In deze maak ik bezwaar tegen de plannen voor het Spuiforum en tegelijkertijd tegen de hiermee samenhangende wijziging bestemmingsplannen voor het Spuikwartier. Reden van mijn bezwaar is dat het ons grote economische schade zal toebrengen en het de waarde van het door ons geëxploiteerde bedrijf naar alle waarschijnlijkheid minimaal zal halveren alsmede de omzet en hiermee dus ook ons inkomen en dat van onze medewerkers. In het kort zal ik u de situatie waarin wij verkeren schetsen. Door de locatie van ons (horeca) bedrijf zijn wij sinds jaar en dag voor ruim 80% van ons diner afhankelijk van voorstellingen in het LDT en de DAPZ. Al direct tijdens de langdurige bouwperiode, minimaal 3,5 jaar zal dit voor ons grote gevolgen hebben. Daarbovenop krijgen wij gedurende de gehele bouwperiode een schutting op 5 meter afstand van het terras wat zeker ook onze bezoekers aantallen tijdens de lunch en de rest van de verdere dag zal schaden.

Punt 3 is het verdwijnen van het Spuiplein als evenementenplein wat ook inkomsten gaat schelen, Punt 4, ons bedrijf wordt van een plein locatie een locatie in een straat, waardoor wij ons weidse uitzicht, bijzonder in een stad, kwijt raken. En ten slotte misschien nog wel het belangrijkste, als wij dan eindelijk de bouwperiode achter de rug hebben, als we dit al overleven als bedrijf, zijn we volledig in de schaduw van deze kolos terecht gekomen waardoor wij onze terrassen met 34 tafels en 120 zitplaatsen, normaal tot de laatste stoel bezet op mooie dagen tijdens de lunch!, net zo goed op kunnen doeken.

Nu is het mij natuurlijk wel bekend dat er zoiets bestaat als het claimen van inkomstenderving, maar hierbij telt de 1e 20% verlies als ondernemers risico, en laat in die laatste 20% nou net het ondernemersloon en eventuele winst zitten. Ik wil maar zeggen, ik voorspel, als dit doorgaat hebben wij onze langste tijd hier gehad, en zal er na ons ook geen ondernemer zijn die deze plek rendabel weet te exploiteren. Ik wens u veel wijsheid toe bij het nemen van uw besluit in deze.”

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

Met de bouw van het Spuiforum zal de bezonning op de terrassen aan de Turfmarkt onder het stadhuis afnemen. Alvorens te kiezen voor het huidige ontwerp voor het Spuiforum heeft een uitgebreide belangenafweging plaats gevonden, waarbij verschillende aspecten tegen elkaar zijn afgewogen. Vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt is een keuze gemaakt voor het huidige plan.

Door de afname van de bezonning hoeft de exploitatie van de terrassen echter niet in gevaar te komen. De bij aangenaam weer goed bezette terrassen aan de Turfmarkt tegenover de nieuwe ministeries van Justitie en Binnenlandse zaken tonen dat aan. Daarnaast is het niet zo dat de onder het stadhuis gelegen terrassen totaal geen zon meer zullen krijgen. Het uiteindelijke gebouw zal namelijk een grotere detaillering hebben dan het thans in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak beschrijft. De raad wordt daarom voorgesteld deze verdere detaillering op de plankaart en in de regels te verwerken door het opnemen van een maximale hoogte van 40 meter met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. (Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment).

In de zomerperiode zal er op deze locatie na het middaguur nog een aantal uren per dag bezonning zijn. De eventuele windhinder zal (net als in de huidige situatie al het geval is) met windschermen afdoende kunnen worden tegen gegaan.

Eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanzienlijk minder licht of uitzicht hebben vanwege bebouwing. Inkomensschade in de vorm van omzetverlies kan voor een tegemoetkoming in de vorm van planschade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen. Er geldt daarbij een drempel in de vorm van een maatschappelijk risico van 2 procent van het inkomen.

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

Ra 2013.302 C. Filip

C. Filip heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het bestemmingsplan Spuikwartier beoogt een actualisering te zijn van de bestemmingsregeling voor het Spuikwartier, waarvoor een oud plan geldt (1988) plus twee herzieningen (1988 en 1990). Mijn zienswijze behelst de volgende punten:

Door bij de gemengde functies vrijwel alles toe staan - behalve seksinrichtingen en vuurwerk ~ en zware horeca bij categorie 2 en 4 zonder enige beperking, is hier geen sprake van een zorgvuldige afweging waarbij de belangen van de omwonenden worden meegenomen. Denk hierbij aan het dagelijks ervaren van late geluidshinder en overlast van klanten van deze bedrijven terwijl in de omgeving mensen wonen die mogelijk de volgende dag mogen werken.

Niet goed is meegenomen:

- externe veiligheid als de mogelijkheid van een 70 meter hoge Spuiforum benut wordt en volledig gevuld wordt met brandgevaarlijke horeca;
- het is onduidelijk hoe de externe veiligheid bij alle gemengde functies is meegenomen. Er zijn geen enkele voorwaarden c.q. beperkingen opgenomen voor bedrijven om de veiligheid van omwonenden te waarborgen;
- De mate van geluidshinder bij maximale uitnutting van alle vierkante meters voor vertier en horeca bij alle horeca en gemengde functies;
- Bij categorie 2 wordt wonen gecombineerd met zware horeca. Het is niet duidelijk op welke wijze de bewoners zijn meegenomen in de belangenafweging t.o.v. overlast van horeca, denk hierbij aan extra brandgevaar en stankoverlast.

- Het is buitengewoon onzorgvuldig om alles toe te staan bij de functies 'gemengd'. Hiermee krijgt de bestuurder een blanco cheque en zijn bewoners overgeleverd aan de wijsheid van de bestuurder op dat moment.

Al met al is er geen goede belangenafweging tussen de belangen van de bewoners en de belangen van bedrijven.

· Samenvattend komt het er op neer dat o.a. er een goede belangenafweging tussen bedrijven, verkeer, wonen en groen ontbreekt.”

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

Zware horeca is binnen de bestemming Gemengd-2 alleen toegestaan daar waar op de plankaart de aanduiding horeca (h) is aangegeven. Dit betreft slechts twee plekken op de plankaart, waar al zware horeca in de vorm van cafés is gevestigd.

Externe veiligheid is in paragraaf 4.3 van de toelichting beschreven. Brandveiligheid wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het Spuiforum. Ook bij overige panden wordt de brandveiligheid door middel van vergunningverlening en handhaving geborgd. Ditzelfde geldt voor geluid- en stankhinder. Enige overlast is echter niet te vermijden, de woningen die zich bevinden in het plangebied zijn immers gelegen middenin het centrum van Den Haag.

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

Ra 2013.303 Jovi Investments B.V.

Namens Jovi Investments B.V. heeft drs. J.M.C. Verploegen de volgende zienswijze (geciteerd):

“Recentelijk ontvingen wij ter kennisgeving uw ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 en MERbeoordeling Spuiforum met kenmerk: 050/2013.648 . Naar aanleiding hiervan willen wij middels dit schrijven onze zienswijze kenbaar maken.

1. Naar onze mening houdt het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 te weinig rekening met de ondernemers die gevestigd zijn aan de Turfmarkt. Ten gevolge van de economische crisis hebben zij het al lastig genoeg om hun hoofd boven water te houden. Indien u het huidige ontwerp-bestemmingsplan met de geplande nieuwbouw daadwerkelijk doorvoert, zal de terrasexploitatie aan de Turfmarkt verder verminderen.

2. Wij willen u verzoeken om uw ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat voorkomen kan worden dat het huurgenot voor de ondernemers aan de Turfmarkt verminderd. Het is zowel in het belang van de ondernemers als in het belang van de gemeente dat er op de Turfmarkt geen leegstand ontstaat.

Wij vertrouwen erop u juist en volledig te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft ten aanzien van het bovenstaande of anderszins, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende. Tot een persoonlijke toelichting zijn wij altijd bereid.

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

Met de bouw van het Spuiforum zal de bezonning op de terrassen aan de Turfmarkt onder het stadhuis afnemen. Alvorens te kiezen voor het huidige ontwerp voor het Spuiforum heeft een uitgebreide belangenafweging plaats gevonden, waarbij verschillende aspecten tegen elkaar zijn afgewogen. Vanuit stedenbouwkundige en functioneel oogpunt is een keuze gemaakt voor het huidige plan.

Exploitatie van de terrassen hoeft hierdoor echter niet in gevaar te komen. De bij aangenaam weer goed bezette terrassen aan de Turfmarkt tegenover de nieuwe ministeries van Justitie en Binnenlandse zaken tonen dat aan. Daarnaast is het niet zo dat de onder het stadhuis gelegen terrassen totaal geen zon meer zullen krijgen. Het uiteindelijke gebouw zal namelijk een grotere detaillering hebben dan het thans in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak beschrijft. De raad wordt daarom voorgesteld deze verdere detaillering op de plankaart en in de regels te verwerken door het opnemen van een maximale hoogte van 40 meter met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. (Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment). In de zomerperiode zal er op deze locatie na het middaguur nog een aantal uren per dag bezonning zijn. De eventuele windhinder zal (net als in de huidige situatie al het geval is) met windschermen afdoende kunnen worden tegen gegaan.

Eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanzienlijk minder licht of uitzicht hebben vanwege bebouwing. Inkomensschade in de vorm van omzetverlies kan voor een tegemoetkoming in de vorm van planschade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen. Er geldt daarbij een drempel in de vorm van een maatschappelijk risico van 2 procent van het inkomen.

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

Ra 2013.308 Straatman Koster advocaten namens P1 Offstreet B.V.

Straatman Koster advocaten hebben namens P1 Offstreet B.V. de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“1. Namens P1 Off Street B.V. (hierna: "P1") dien ik de volgende zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Spuikwartier 2013. P1 is de exploitant van de P1 Parking Spui centre, gelegen aan de Schedeldoekshaven 90 te (2511 EX) Den Haag.

2. P1 heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan Spuikwartier 2013.

Realisatie parkeergarage Spuiforum

3. In het ontwerp heeft het toekomstige Spuiforum de bestemming "Gemend 4". Uit artikel 6 van het ontwerp blijkt dat deze bestemming mede ziet op een ondergrondse parkeergarage tot twee lagen. P1 meent dat in de toelichting onvoldoende tot uitdrukking wordt gebracht dat deze parkeergarage onder het Spuiforum ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Zij licht dat hierna toe.

4. In de alinea "verkeer" in paragraaf 5.2 van de toelichting wordt de conclusie getrokken dat de ontwikkeling van het Spuiforum zal leiden tot extra verkeer van en naar de parkeergarages.

"Ten opzichte van de huidige functies neemt het aantal bezoekers van het Spuiforum toe met ca. 4500 per dag. Deze nieuwe bezoekers leiden tot een toename van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer en van het aantal fietsers en automobilisten in de stad."

en

"In de berekening is er van uitgegaan dat alle extra ritten ten gevolge van het Spuiforum via de Schedeldoekshaven naar of vanuit de cluster van parkeergarages aldaar rijden."

5. Hoewel blijkens de toelichting geen noodzaak bestaat om de infrastructuur voor autoverkeer aan te passen, wordt wel geconcludeerd dat adequate voorzieningen moeten worden getroffen voor het parkeren van auto's *"De aantallen extra reizigers en ritten voor de afzonderlijke vervoerwijzen zijn geen aanleiding voor het aanpassen van de infrastructuur voor openbaar vervoer, fiets of autoverkeer. Wel zullen er adequate voorzieningen worden getroffen voor het stallen van fietsen en het parkeren van auto's."*

6. Op grond van het voorgaande is het evident dat de realisatie van de parkeergarage onder het Spuiforum noodzakelijk is om de bezoekers van het (nieuwe) Spuiforum op te vangen. De (extra) bezoekers kunnen niet adequaat worden opgevangen als het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de parkeergarages afneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

7. Kortom, in de toelichting wordt ten onrechte niet vermeld dat de parkeergarage onder het Spuiforum ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Zonder de realisatie van de parkeergarage onder het Spuiforum zal er sprake zijn van een problematische en vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief onaanvaardbare verkeerssituatie in het gebied.

Bereikbaarheid parkeergarage Spuiforum

8. P1 heeft een aantal opmerkingen over de (omschrijving van de) bereikbaarheid van de nieuwe parkeergarage onder het Spuiforum.

9. In paragraaf 5.2 van de toelichting is onvoldoende tot uitdrukking gebracht dat de nieuwe parkeergarage onder het Spuiforum - net als in de bestaande situatie – twee inritten krijgt, te weten één inrit via de Schedeldoekshaven (hierna: "inrit autotunnel") en één inrit via het Spui (hierna: "inrit Spui").

De inrit Spui wordt gebruikt door de hotelgasten van het Mercure hotel en is noodzakelijk voor een optimale ontsluiting van de parkeergarage. Uiteraard zullen de inritten in de nieuwe situatie zodanig gesitueerd moeten worden, dat de bezoekers snel het centrum van Den Haag kunnen verlaten.

10. Ook op de *plankaart* is ten onrechte niet, althans onvoldoende duidelijk, aangegeven dat autoverkeer op het Spui (tot en met de keerlus) is toegestaan ten behoeve van de inrit Spui van de nieuwe parkeergarage.

11. Ten slotte is nagelaten om in paragraaf 5.2 de aanrijroutes van de parkeergarage onder het Spuiforum te beschrijven. P1 verzoekt u om, ten behoeve van een optimale ontsluiting van de parkeergarage, de navolgende aanrijroutes te omschrijven in de toelichting op het ontwerp.

- Amsterdamse Veerkade -links af naar het Spui - inrit Spui
- Amsterdamse Veerkade - Ammunitieshaven - inrit autotunnel
- Rijswijkseplein - Pletterijkade - Spui - inrit Spui
- Rijswijkseplein - Pletterijkade - Ammunitieshaven - inrit autotunnel
- Schedeldoekshaven - inrit autotunnel
- Pr. Bernhardviaduct - inrit autotunnel
- Pr. Bernhardviaduct - Ammunitieshaven - Spui - inrit Spui

Verbreiding Spuiplein

12. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt de wens uitgesproken voor een verbreding van het Spuiplein. *"De globale positie van Spuiforum wordt bepaald door de wens voor een verbreding van de Turfmarkt (Spui plein) tussen het Spuiforum en stadhuis."*

13. P1 meent dat een verdergaande verbreding van het Spuiplein onwenselijk is. Op dit moment wordt het Spuiplein, mede vanwege de omvang van het plein, in de avonduren reeds als onveilig ervaren. Een (nog) groter plein leidt tot een (nog) groter gevoel van onveiligheid en dat gevoel van onveiligheid heeft zijn weerslag op het aantal bezoekers van het toekomstige Spui(forum).

14. P1 stelt voor om de verdergaande verbreding van het Spuiplein te heroverwegen.

15. Tot slot verzoekt P1 de gemeente om met haar in overleg te treden over de inrichting en vormgeving van de parkeergarage alsmede over de inrichting, vormgeving en plaatsbepaling van de inritten voor auto's en voetgangers."

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

Realisatie parkeergarage Spuiforum

Bij het toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de parkeernormen die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dus aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de parkeernormen (al dan niet middels de realisatie van een nieuwe parkeergarage).

Bereikbaarheid parkeergarage Spuiforum

De inrit op het Spui zal na de bouw van het Spuiforum verdwijnen. Door de bouw van het Spuiforum is het namelijk niet mogelijk om deze te handhaven. Verkeerskundig is het opheffen van deze inrit te onderbouwen doordat het verkeer een ander oriëntatie heeft gekregen sinds de invoering van het vcp (er is nauwelijks verkeer meer vanaf de Veerkade) en vanaf Spui-oost is er een goed alternatief via de andere inrit. Het is niet gebruikelijk om in de toelichting van een bestemmingsplan alle aanrijroutes van parkeergarages te beschrijven. Op de plankaart worden deze mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Verkeer-verblijfsstraat, Verkeer-Hoofdverkeersweg en Gemengd-4.

Verbreiding Spuiplein

Er is geen sprake van een verbreding van het huidige Spuiplein. Het Spuiplein wordt immers gedeeltelijk bebouwd met het Spuiforum. Er wordt in de toelichting gesproken over een verbreding van de Turfmarkt ter hoogte van het Spuiplein. Het nieuwe Spuiplein zal een compact plein worden met duidelijke randen en functies in de plint.

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

TOP-Turfmarkt/Rijnstraat Ondernemers Platform heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“De gezamenlijke ambitie om dit gebied aantrekkelijk te houden/maken denken wij als ervaringsdeskundigen en zakelijke bewoners van dit gebied een goede bijdrage te kunnen leveren. In het verleden is gebleken dat er ondanks overleggen niet tot nauwelijks geluisterd wordt en we willen dat er over dit plan gezamenlijk gekeken wordt hoe dit gebied aantrekkelijk blijft voor alle partijen.

Tot op heden zijn we niet gekend en vinden dat er geen rekening wordt gehouden met de bestaande ondernemers aan de Turfmarkt. Het plan is daardoor heel eenzijdig en ondemocratisch tot stand gekomen. Wij hebben onze twijfels dat het 70 meter hoge gebouw zoals nu gepresenteerd, de kwaliteit van de Turfmarktroute verslecht. Geen zon meer en veel wind maakt de Turfmarkt een donkere en winderige straat/entree van de Haagse binnenstad. Ook hebben wij twijfels over de bezoekersaantallen die men binnen dit plan opgeeft en denkt te behalen daar de werkelijkheid ons anders heeft geleerd en er niets wezenlijks veranderd. Ook de stelling in het plan dat het openbaar vervoer (grootste toevoer bezoekers) recht voor de deur is klopt in werkelijkheid niet. Het publiek vind geen entree voor de deur maar wordt elders in stad in de regen en kou gedropt (in de zomer zijn de theaters 3 maanden gesloten).

Ons voorstel zou zijn om naar de bestaande bebouwing van Wijnhavenkwartier II te kijken (oude leegstaande pand van ministerie Binnenlandse Zaken) en wellicht functies daar naartoe te verplaatsen en de ruimte op het Spuiplein laag te houden. In de huidige tijd met leegstand vastgoed lijkt het ons beter gebruik te maken van deze leegstand. Ook zal het plan veel minder duur zijn of uiteindelijk uitvallen. Hierdoor betaald de belastingbetaler uiteindelijk minder en zullen uw kiezers zich hiermee kunnen verenigen.

Wij rekenen erop dat wij binnenkort een uitnodiging krijgen voor overleg en dat wij gedurende dit traject ook betrokken blijven.”

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

De planvorming met betrekking tot Spuiforum is in 2012 en 2013 besproken met de Stichting Spuiplein. Daarvan zijn zowel café van Beek als de Ooievaer lid. Deze stichting is een logische gesprekspartner voor wat betreft de ontwikkeling van het Spuiforum. De TOP is de logische gesprekspartner voor de plannen met betrekking tot de Haagse Loper. Vanuit die invalshoek is regulier met de TOP gesproken. Voor de informatieavond over het ontwerp-bestemmingsplan is geen specifieke uitnodiging gestuurd. Via www.denhaag.nl is iedere belanghebbende in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de informatiebijeenkomst.

Met de bouw van het Spuiforum zal de bezonning op de terrassen aan de Turfmarkt onder het stadhuis afnemen. Alvorens te kiezen voor het huidige ontwerp voor het Spuiforum heeft een uitgebreide belangenafweging plaats gevonden, waarbij verschillende aspecten tegen elkaar zijn afgewogen. Vanuit stedenbouwkundige en functioneel oogpunt is een keuze gemaakt voor het huidige plan. Exploitatie van de terrassen hoeft hierdoor echter niet in gevaar te komen. De bij aangenaam weer goed bezette terrassen aan de Turfmarkt tegenover de nieuwe ministeries van Justitie en Binnenlandse zaken tonen dat aan. Daarnaast is het niet zo dat de onder het stadhuis gelegen terrassen totaal geen zon meer zullen krijgen. Het uiteindelijke gebouw zal namelijk een grotere detaillering hebben dan het thans in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak beschrijft. De raad wordt daarom voorgesteld deze verdere detaillering op de plankaart en in de regels te verwerken door het opnemen van een maximale hoogte van 40 meter met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. (Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment). In de zomerperiode zal er op deze locatie na het middaguur nog een aantal uren per dag bezonning zijn. De eventuele windhinder zal (net als in de huidige situatie al het geval is) met windschermen afdoende kunnen worden tegen gegaan.

Eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanzienlijk minder licht of uitzicht hebben vanwege bebouwing. Inkomensschade in de vorm van omzetverlies kan voor een tegemoetkoming in de vorm van planschade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen. Er geldt daarbij een drempel in de vorm van een maatschappelijk risico van 2 procent van het inkomen.

Er bevinden zich haltes voor openbaar vervoer op de Kalvermarkt, op het Spui en in de tramtunnel op de hoek Kalvermarkt/Spui/Grote Marktstraat. Al zijn deze haltes wellicht niet letterlijk recht voor de deur van het Spuiforum gelegen, ze bevinden zich er wel allemaal heel vlakbij.

~~Het voorstel om naar de bestaande bebouwing in Wijnhavenkwartier II te kijken in combinatie met renovatie van de huidige theaters is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011.~~

~~Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~• meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~• functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~• kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~• overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~• geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~• geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~• architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

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

Ra 2013.310 De heer en mevrouw Smal, Café van Beek

De heer en mevrouw Smal hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“Hierbij de zienswijze van Café Van Beek, eet- en drinkgelegenheid aan de Turfmarkt 6 te Den Haag. Wij zitten recht tegenover de DAPZ en LDT op het smalste gedeelte van de Turfmarkt, in de plint van het Stadhuis met ons terras aan de voorzijde. Wij zijn dagelijks geopend van 's ochtends tot 's avonds. En bestaan dit jaar al 65 jaar.

Door het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 komt ons bedrijf geheel in de schaduw te liggen en zal de wind hier dusdanig zijn dat zij in de categorie zeer slecht valt!

Zie uitkomsten in het plan ... Zonder zon geen terras mogelijk!

Ook wanneer de bouwrechten in het bestemmingsplan nader worden aangepast aan het Spuiforum zoals dat onlangs is gepresenteerd (gevelhoogte 42 meter, nokhoogte 70 meter) is dit bouwrecht en bouwplan de doodsteek voor de verblijfskwaliteit op voetgangersgebied Turfmarkt en dus voor het terras en dus voor ons bedrijf. Versterken van het uitgaansgebied is prima, maar het volbouwen van het Spuiplein leidt ons insziens niet tot versterking van de verblijfskwaliteit waar ons bedrijf deel van uitmaakt en al 65 jaren lang aan bijdraagt. Ik denk meer verdient te hebben dat dit eenzijdige plan.

Graag zien wij dat u gebruik maakt van bestaande leegstaande gebouwen zoals het naastgelegen vrijgekomen ministerie BZ waar u eigenaar van bent geworden en daarmee kan een lager gebouw voor onze deur. Dit zal een mooie goedkopere invulling geven en borgt de verblijfskwaliteit voor de Turfmarkt en ons bedrijf.

Wij moesten al tweemaal verhuizen voor de bouwplannen van de gemeente Den Haag (bouw van het Stadhuis Spui) en kregen toen met duidelijke afspraken, een nieuwe locatie terug in de plint van dit Stadhuis. Door de komst van dit hoge gebouw worden onze afspraken niet gewaarborgd. Wij willen dat deze afspraken

wel gecontinueerd worden. Zie bijlage de stukken uit 1987 van de gemeente en m.n. de tweede pagina punt 2 'Nieuwe Winkel'.

Al bij het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier heeft u destijds besloten dat de wethouder in ieder geval rekening moet houden met de enige pionier in dit gebied, Café Van Beek.

Ik wil nu dat afspraken worden nagekomen en dat wij planschade krijgen en een betere locatie waarvan u de verhuiskosten voor uw rekening neemt of uiteindelijk toch kiest voor laagbouw bij ons voor de deur.

Wij hopen dat u de juiste keuzes maakt voor het juiste plan, waar iedereen gelukkig van wordt en dat past in deze tijd. Wij zien uw voorstellen voor ons bedrijf graag tegemoet."

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

Met de bouw van het Spuiforum zal de bezonning op de terrassen aan de Turfmarkt onder het stadhuis afnemen. Alvorens te kiezen voor het huidige ontwerp voor het Spuiforum heeft een uitgebreide belangenafweging plaats gevonden, waarbij verschillende aspecten tegen elkaar zijn afgewogen. Vanuit stedenbouwkundige en functioneel oogpunt is een keuze gemaakt voor het huidige plan. Exploitatie van de terrassen hoeft hierdoor echter niet in gevaar te komen. De bij aangenaam weer goed bezette terrassen aan de Turfmarkt tegenover de nieuwe ministeries van Justitie en Binnenlandse zaken tonen dat aan. Daarnaast is het niet zo dat de onder het stadhuis gelegen terrassen totaal geen zon meer zullen krijgen. Het uiteindelijke gebouw zal namelijk een grotere detaillering hebben dan het thans in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak beschrijft. De raad wordt daarom voorgesteld deze verdere detaillering op de plankaart en in de regels te verwerken door het opnemen van een maximale hoogte van 40 meter met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. (Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment). In de zomerperiode zal er op deze locatie na het middaguur nog een aantal uren per dag bezonning zijn. De eventuele windhinder zal (net als in de huidige situatie al het geval is) met windschermen afdoende kunnen worden tegen gegaan.

Eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanzienlijk minder licht of uitzicht hebben vanwege bebouwing. Inkomensschade in de vorm van omzetverlies kan voor een tegemoetkoming in de vorm van planschade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen. Er geldt daarbij een drempel in de vorm van een maatschappelijk risico van 2 procent van het inkomen.

~~*Gebruik maken van bestaande leegstaande gebouwen van bijvoorbeeld het ministerie BZ in combinatie met renovatie van de huidige theaters is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:*~~

- ~~*• meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);*~~
- ~~*• functioneel slecht te exploiteren valt;*~~
- ~~*• kostbaar in beheer zal zijn;*~~
- ~~*• overbodige zaalcapaciteit creëert;*~~
- ~~*• geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;*~~
- ~~*• geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;*~~
- ~~*• architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.*~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

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

Ra 2013.311 Mevrouw M.E. van Beem

Mevrouw Van Beem heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“Hiermee maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013. Mijn bezwaren zijn:

1. Onvoldoende financiële onderbouwing. Het is onduidelijk wat de financiële gevolgen zijn voor de inwoners van Den Haag.
2. Bouw van het Spuiforum gaat ten koste van de openbare pleinruimte in het centrum van Den Haag.
3. Er is slechts één plan. Hagenaars kunnen niet kiezen uit tenminste drie opties.

Geachte raad, tot mijn spijt concludeer ik: Het ontwerp-bestemmingsplan heeft geen deugelijke onderbouwing. En daarom kunt u het niet zo vaststellen.”

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

1. *Zoals in hoofdstuk 6 ‘Economische uitvoerbaarheid’ is te lezen is het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft en gronden in erfpacht heeft uitgegeven en opstalrechten heeft gevestigd. Alle erfpachtrechten zijn op basis van AB 1986 gevestigd. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt - op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro - besloten geen exploitatieplan vast te stellen. De ontwikkeling van het Spuiforum valt binnen de gemeentelijke grondexploitatie en is economisch uitvoerbaar.*
2. *In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt verwezen naar het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’. In dit raamwerk wordt onder meer op pagina 17 en verder aangegeven dat het Spuiplein een problematisch plein is dat onvoldoende functioneert en ongezellig is. In hoofdstuk 3 van het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’ wordt beschreven hoe een nieuw Spuiplein ontstaat. Een verbrede Turfmarkt ter hoogte van stadhuis en Spuiforum, met de kwaliteit van een compact, maar aantrekkelijk stadsplein met een heldere vorm, begrenzing en oriëntatie.*
3. *In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf ‘Spuiforum’ verwezen naar de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Dit ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’ is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel ‘realisatie Spuiforum’, RIS 251767). Met het vaststellen van dit stedenbouwkundig raamwerk heeft de raad ingestemd met het verwerken van het stedenbouwkundig raamwerk in onderhavig bestemmingsplan.*

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

Ra 2013.312 Rijksgebouwendienst

De Rijksgebouwendienst heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“Op dit moment ligt ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013.

Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in een nieuwe planologische regeling voor het pand Rijnstraat 8, dat eigendom is van de Staat en wordt beheerd door mijn organisatie.

Wij hebben moeten constateren dat de bestemmingsregeling van dit pand wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden afwijkt van het thans nog geldende bestemmingsplan "Spuikwartier, 1e herziening". Graag verzoeken wij u om bij de definitieve vaststelling van het plan de bestemmingsregeling van dit perceel zoveel mogelijk conform de oude planregels vast te stellen.”

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

De bestemmingsregeling zal zoveel mogelijk worden aangepast conform de huidige bestemmingsregeling. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen.

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

Ra 2013.317 mr. drs. M.L.A.M. Heijmans e.a.

M.L.A.M. Heijmans e.a. hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“Hierbij geven wij als bewoners van het Hertzberger gebouw tegenover het voorgenomen Spuiforum onze zienswijze op het concept bestemmingsplan Spuikwartier 2013. Onze zienswijze bestaat uit twee onderdelen:

1. De informatievoorziening en procedurele gang van zaken bij de besluitvorming
2. Onze inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan

1. De informatievoorziening en procedurele gang van zaken bij de besluitvorming

Als bewoners van het Hertzberger gebouw tegenover het Spuiforum en daarmee direct belanghebbenden zijn wij niet uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 6 juni 2013 over het bestemmingsplan Spuikwartier 2013. Op een eerdere bijeenkomst voor buurtbewoners met wethouder de Jong eind 2012 hebben wij onze namen en adressen aan de gemeente Den Haag doorgegeven. Op de bijeenkomst is door verschillende bewoners kenbaar gemaakt dat er veel ernstige bezwaren zijn tegen de plannen voor een Spuiforum. Het bevreemdt ons dat de gemeente onze namen en adressen heeft, maar dat wij vervolgens niet zijn uitgenodigd voor de informatie bijeenkomst op 6 juni 2013 en ook niet op andere wijze zijn geïnformeerd. Wij achten dit uitermate onzorgvuldig en geen fair play.

Door toeval zijn we door derden geïnformeerd dat we tot en met 26 juni 2013 onze zienswijze kenbaar kunnen maken. We staan nu echter op achterstand omdat we de informatiebijeenkomst op 6 juni 2013 hebben gemist en er voor ons als gewone, niet terzake kundige, burgers geen tijd meer is om advies in te winnen van deskundigen. Het bestemmingsplan bevat veel technische informatie die we nu niet meer op juistheid kunnen laten checken. We houden dan ook het recht voor om onze zienswijze aan te vullen.

Tevens verzoeken wij u om ons in de gelegenheid te stellen binnen een redelijke termijn de handtekeningen bij deze zienswijze aan te vullen. We weten dat er bij alle bewoners veel serieuze kritiekpunten zijn gelet op de bijeenkomst met wethouder de Jong. Er was toen van de kant van de bewoners letterlijk geen enkel positief geluid te horen. Door de nu zeer korte termijn van één dag is het praktisch niet mogelijk iedereen te bereiken. Wij rekenen er op dat de gemeente haar procedurefout zo veel mogelijk zal proberen te herstellen door ons verzoek in te willigen.

2. Onze inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan

Als bewoners wijzen wij het concept bestemmingsplan Spuikwartier 2013 om de volgende redenen af:

1. Het nieuwe Spuiforum staat te dicht op ons gebouw, is te groot en veel te hoog. Het staat als het ware bijna in onze woonkamers en er is voor ons als bewoners gezien de maat, omvang, hoogte en vormgeving geen ontsnappen aan. We kunnen niet even de andere kant op kijken, omdat het ons niet bevalt. Het is op een opdringerige manier beeldbepalend voor onze dagelijkse leefomgeving.
2. Hoewel het nieuwe Spuiforum een zeer grote impact zal hebben op ons woongenot zijn wij niet betrokken bij het vormgeven van dit gebouw.
3. Ook zien wij in het bestemmingsplan niet terug welke gevolgen het voor ons zal hebben wat betreft zaken als geluidsoverlast, verminderd zonlicht overdag en lichtvervuiling in de avonduren. Het gebouw bestaat vooral uit glas waardoor wij in de avonduren (te) veel lichthinder verwachten. En wat voor geluidshinder kunnen wij verwachten van feestjes op het Champagne balkon? Er is in het plan wel van alles onderzocht, maar voor zover wij op dit moment zo snel kunnen zien hebben die onderzoeksgegevens betrekking op andere bewoners van het centrum. Wij zien niet terug wat de plannen voor ons betekenen terwijl wij er juist het dichtste bij wonen. Wij kunnen dit niet plaatsen en willen hier opheldering over. Hierbij merken wij op dat wij eigenlijk pas een volledige zienswijze kunnen geven als wij beschikken over gedegen onderzoeksgegevens van een onafhankelijk bureau over de gevolgen voor ons als bewoners van het Hertzberger gebouw. Wij kunnen ons niet voorstellen dat de overlast binnen de normen voor leefbaarheid zal blijven.
4. Wij zien op geen enkele wijze hoe dit gebouw onze buurt aantrekkelijker kan maken, laat staan een nationale en internationale uitstraling zal hebben. Ons inziens vloekt het gebouw met werkelijk alle gebouwen er om heen. In plaats van een Spuiplein dat lucht geeft aan het centrum en zorgt voor een harmonisch geheel tussen enerzijds de Nieuwe Kerk en anderzijds de moderne architectuur van het stadhuis

en het Hertzberger gebouw, kijken wij voortaan op tegen een kolossaal kitscherige bonbon doos. Wellicht zou het gebouw op een andere plaats passen, maar hier is het totaal misplaatst en doet het geen recht aan de prachtige beeldbepalende gebouwen die er al staan.

5. Het Spuiplein voorziet in een duidelijke sociaal maatschappelijke functie. Er vinden steeds meer bijeenkomsten plaats van zeer uiteenlopende aard: van concert, ontvangst van hooggeplaatsten zoals recent het koningspaar, markt, skaters, protest of podium voor maatschappelijke discussie. Het plein bruist en hoort bij de dynamiek van een stad als Den Haag. Steeds meer mensen vinden hun weg naar het plein en we vinden als bewoners dat er de laatste jaren juist veel gezelliger is geworden. Met het kolossale Spuiforum wordt deze ontmoetingsplek in opkomst in één klap weer weggeslagen. Het Spui zal niet meer zijn als een doorgaande straat waar mensen niet graag zullen verblijven als dat niet echt nodig is. Het zal er op het Spui niet aantrekkelijker op worden.

6. Als bewoners scharen wij ons achter de voorstellen van werkgroep Dooievaar dat een goed alternatief plan heeft ontwikkeld voor het Spuiforum. Wij wensen eveneens dat de bestaande theaters behouden blijven.

7. Hierbij brengen wij naar voren dat wij veel overlast zullen ondervinden van de jarenlange grote bouwput nabij onze woningen terwijl er niets positiefs tegenover staat. Het gebouw kost veel maar voegt ons als bewoners en burgers van Den Haag niets toe. U zult begrijpen, wij zien het gebouw helemaal niet zitten en vinden dat de noodzaak voor een dergelijk vergaand plan onvoldoende is gemotiveerd.

8. Al die jaren zal de buurt zeer onaantrekkelijk zijn en er zal een negatief effect plaatsvinden op de nabij gelegen winkels en horeca gelegenheden. De leefbaarheid zal een flinke klap krijgen.

9. Wij kunnen de plannen voor dit gebouw in deze vorm op deze plaats niet begrijpen. Te meer daar een groot deel van de bevolking al via een onderzoek en een petitie heeft laten weten, dit gebouw niet te willen. Wij verzoeken de gemeenteraad om beter naar haar burgers te luisteren en haar plannen beter te motiveren.

10. We hebben vernomen dat de gemeenteraad voorwaarden aan het gebouwen de exploitatie heeft gesteld en dat er zeer veel vragen zijn of en op welke wijze hieraan zal worden voldaan. Wij verzoeken de gemeenteraad om hier volledige openheid over te geven. Als burgers kunnen wij immers alleen goed reageren op de plannen als wij ook volledig zijn geïnformeerd. Op dit moment zijn wij dat duidelijk niet. Wij achten dit onzorgvuldig en geen fair play.

11. We hebben in het plan gezien dat er mogelijk sprake is van te verlenen kapvergunningen. Op de plaats waar het Spuiforum komt, staan geen bomen en kan geen sprake zijn van het kappen van bomen. Voor alle zekerheid verzoeken wij u ons te bevestigen dat hier geen sprake van zal zijn dan wel om welke bomen het precies gaat.

12.. Ons inziens kan het geld voor dit gebouw in Den Haag beter besteed worden. Wij verzoeken de gemeenteraadsleden om serieus naar ons en haar burgers te luisteren en de plannen te heroverwegen.”

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

1. *Het is niet gebruikelijk de bewoners van een plangebied persoonlijk in kennis te stellen van de terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan en uit te nodigen voor een informatieavond. De kennisgeving is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De bewoners hadden dus wel degelijk kennis kunnen nemen van de publicatie en de datum van de inloopavond. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep op 26 juni af. Het is daarna niet meer mogelijk om nieuwe zienswijzen in te dienen, zienswijzen nader aan te vullen of om de handtekeningen aan te vullen.*
2. *De minimale afstand tussen het Hertzberger gebouw en Spuiforum bedraagt circa 34 meter. In een stedelijke omgeving is dit een acceptabele maat. In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf ‘Cultuurhistorische inpassing’ toegelicht hoe Spuiforum past binnen de hoogteopbouw van het Wijnhavenkwartier en het Spui. Gezien de ligging van de woningen ten opzichten van het Spuiforum (ten zuidoosten ervan) is er geen verslechtering van de bezonning te verwachten. De woningen zijn daarom niet meegenomen in het bezonningsonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Eventuele geluidsoverlast*

van bezoekers en passanten en lichthinder van het Spuiforum zijn zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Deze punten zullen aan de orde komen in het kader van de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het Spuiforum. Enige overlast is echter niet te vermijden, de woningen die zich bevinden in het plangebied zijn immers gelegen middenin het centrum van Den Haag.

Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming. Daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment. Het architectenbureau Neutelings Riedijk Architecten staat nationaal en internationaal bekend om haar hoogwaardige architectuur en innovatieve concepten en heeft ruime ervaring met complexe projecten voor publieke, commerciële en culturele gebouwen. In de ogen van het college past dit gebouw op deze plek.

Zoals aangegeven in het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' (pagina 17 en verder) is het huidige Spuiplein een problematisch plein dat onvoldoende functioneert en ongezellig is. In Hoofdstuk 3 van het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' wordt vervolgens de positie van het Spuiforum toegelicht. Gelegen aan het Spui komt dit gebouw letterlijk en figuurlijk dicht bij de omliggende gebouwen en functies (Theater aan het Spui, Filmhuis, de Nieuwe Kerk, bibliotheek) te staan. Zo wordt aangesloten bij het verleden, waarbij het Spui het adres voor verschillende uitgaansgelegenheden was. In Hoofdstuk 3 van het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' wordt tenslotte beschreven hoe een nieuw Spuiplein ontstaat. Een verbrede Turfmarkt ter hoogte van het stadhuis en het Spuiforum, met de kwaliteit van een compact, maar aantrekkelijk stadsplein met een heldere vorm, begrenzing en oriëntatie.

~~Het alternatieve plan van Dooievaar is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~• meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~• functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~• kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~• overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~• geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~• geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~• architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

Enige overlast voor omwonenden tijdens de bouw van het Spuiforum is niet te voorkomen. De overlast zal echter slechts van tijdelijke aard zijn. Het is echter niet te verwachten dat dit een ernstig negatief effect zal hebben op de leefbaarheid van het gebied. Na realisatie zal het Spuiforum juist weer extra mensen naar het gebied toe trekken, waardoor de levendigheid in het gebied juist groter zal worden. De gemeenteraad betreft alle zienswijzen die worden ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan bij de afweging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt dus wel degelijk rekening gehouden met zienswijzen van burgers.

Op de plaats waar het Spuiforum moet komen staan inderdaad geen bomen en dus zal het niet nodig zijn bomen te kappen.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.318 Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V.
"Namens MPA Newday Netherlands B.V. (MPA) en Accor Hospitality Nederland N.V. (Accor) dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan "Spuikwartier 2013". MPA is houder van het recht van erfpacht voor het perceel met gebouw aan het Spui 180 in Den Haag. Accor is huurder en exploitant van het in dit gebouw gevestigde Mercure hotel Den Haag,

Essentie

In het ontwerp bestemmingsplan wordt een legaal gerealiseerd essentieel gedeelte van het Mercure hotel weg bestemd ten gunste van het 'Spuiforum'. De realisatie van het Spuiforum zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen} zou dus betekenen dat het hotel (deels) moet worden gesloopt en de hotelexploitatie moet worden gestaakt. MP A en Accor zijn geenszins van plan het gebouw (deels) te slopen en/ of de hotelexploitatie te staken. Zij zijn dan ook onaangenaam verrast door de ter visie legging Van het ontwerp bestemmingsplan) te meer MP A als eigenaar in het geheel niet bij de voorbereiding van dit plan betrokken is. Met Accor hebben slechts informele gesprekken over de nieuwbouw van het Spuiforum plaatsgevonden) waarbij Accor onvolledig is geïnformeerd. Het Mercure hotel is reeds decennia op deze plein het centrum van Den Haag gevestigd. Het bestemmingsplan is dan ook niet uitvoerbaar.

Het is in de ogen van MPA en Accor verbazingwekkend en uiterst onzorgvuldig dat een ontwerp bestemmingsplan met dergelijke ingrijpende gevolgen in procedure is gebracht zonder enig inhoudelijk overleg met de eigenaar en exploitant van het hotel. Cliënten hebben zelf uit het bestemmingsplan moeten opmaken dat kennelijk de gedeeltelijke sloop van het Mercure hotel wordt beoogd. De financiële consequenties van het bestemmingsplan zijn niet te overzien.

Uit niets blijkt dat uw raad rekening heeft gehouden met deze gevolgen, die voor rekening en risico van de gemeente Den Haag komen, Mede gelet op deze kosten waarmee nog geen rekening is gehouden, en de toch al veel te optimistische begroting die het college kennelijk voor ogen heeft) is het Spuiforum (ook) financieel onuitvoerbaar, MPA en Accor verzoeken u dan ook af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan en geen doorgang te geven aan een project waarvan op voorhand al is in te zien dat het gedoemd is te mislukken.

1, in het ontwerp is het hoogbouw gedeelte van het Mercure hotel met de bestemming 'Horeca' weergegeven. Het lagere deel en het deel onder de 'trappen', waaronder in elk geval een deel van het restaurant, een vergaderruimte, de serverruimte en een opslagruimte/magazijn zijn echt 'wegbestemd' doordat hierop de bestemming 'Verkeer- verblijfsstraat' is gelegd. Dit zijn essentiële delen van het hotel en kunnen niet worden gemist. Anders gezegd: de exploitatie van het hotel is niet mogelijk zonder deze ruimten. Een deugdelijke motivering hiervoor ontbreekt, laat staan dat is aangetoond dat het ontwerp voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De gedeeltelijke sloop van het gebouwen de afname van vierkante meters zouden voorts zeer nadelige gevolgen hebben voor de waarde en de verhuurbaarheid van het gebouw. Het bestaande gebouw' en gebruik zijn dus ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst wat betref de genoemde delen. MP en Accor' maken hiertegen ernstig bezwaar. Op grond van vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad Van State behoren bestaande legaal gerealiseerde bebouwing en bestaand legaal gebruik positief bestemd te worden. Het onder het overgangsrecht plaatsen- zoals nu in het ontwerp voorzien is alleen dan toegestaan als de realisatie van de nieuwe bestemming binnen de planperiode uitvoerbaar (ABRvS) 5 maart 2008) LJN: BCS753). De realisatie is in dit geval niet uitvoerbaar aangezien MPA het recht van erfpacht heeft en Accor. Het hotel huurt en exploiteert, en zij niet van plan zijn en ook niet gehouden zijn hieraan mee te werken.

2. onteigening is niet aan de orde aangezien hiervoor geen publiek belang, urgentie en noodzaak bestaan. Gedeeltelijke onteigening van het hotel gebouw is overigens ook onmogelijk; de delen van het hotel die zijn wegbestemd zijn als gezegd essentieel voor de exploitatie en kunnen niet worden gemist, Fysiek is het

gedeeltelijk afbreken van het hotel zonder zeer ingrijpende verbouwing - "waardoor het hotel voor lange tijd gesloten zou moeten worden - niet mogelijk. Uit niets blijkt dat de gemeente een budget heeft gereserveerd voor de onteigening van het hotelgebouw en de daarbij behorende schadevergoeding en/ of tekening is gehouden met de kosten) risico' s en jarenlange vertraging van een onteigeningsprocedure. Alles wijst erop dat het college zich veel te optimistisch uitlaat over de haalbaarheid van het project en het hiervoor dienende bestemmingsplan) waarbij het onvoldoende oog heeft voor de risico's, kosten en jarenlange vertraging die hier zeker een rol zullen gaan spelen.

3. MPA als eigenaar Accor als huurder zijn ten onrechte niet betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Tot op heden zijn geen mededelingen gedaan over de ingrijpende gevolgen van het bestemmingsplan. Cliënten hebben zelf uit het bestemmingsplan moeten opmaken dat kennelijk de gedeeltelijke sloop van het Mercure hotel wordt beoogd, De voorbereiding van het bestemmingsplan is dan ook hoogst onzorgvuldig geweest. Hier komt nog bij dat het bestemmingsplan uiterst vaag is over de beoogde ontwikkeling en tot rechts onzekerheid leidt. Op het Spui is een globaal bestemmingsvlak met een maximum bouwhoogte van 70 meter weergegeven, waarbinnen het Spuiforum gerealiseerd zou moeten worden. Deze bestemming maakt een gebouw met een lengte van ongeveer 115 meter, een breedte van ongeveer 75 meter en een hoogte van 70 meter mogelijk, met daaronder nog eens twee lagen parkeergarage. Uitgegaan moet worden van deze maximaal toegestane bebouwing nu dit als recht zou worden toegestaan. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat een gebouw met een dergelijk oppervlak daadwerkelijk wordt beoogd en of hiermee rekening is gehouden in de uitgevoerde onderzoeken) bijvoorbeeld op het gebied van verkeer aantrekkende werking, benodigde parkeervoorzieningen en luchtkwaliteit. Ook blijkt niet wat de gevolgen voor de realisatie van het Spuiforum zullen zijn voor de in het gebied aanwezige archeologische waarden. Gelet op het feit dat het gebouw is geprojecteerd op een gebied met een hoge archeologische verwachting, mogen in elk geval hogere bouwkosten en een langere bouwtijd worden verwacht. Het bestemmingsplan biedt voor MPA en Accor onvoldoende informatie om - binnen de korte termijn van ter visie legging - te kunnen beoordelen wat de precieze gevolgen zullen zijn voor de omgeving. Hierbij klemt als gezegd dat MPA en Accor op geen enkele wijze door de gemeente zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan en/ of de planvorming,

4. Wel is al duidelijk dat het Spuiforum, dool' de korte afstand van circa 10 meter van dit 70 meter hoge gebouw tot het deel van het hotel dat volgens het ontwerpbestemmingsplan wel behouden zou mogen worden, voor onaanvaardbare gevolgen voor bezonning, daglichttoetreding en uitzicht zal zorgen. Het hotel is georiënteerd op de zijde van het plein en juist die zijde zou door de realisatie van het bestemmingsplan worden geblokkeerd. De hotelkamers aan de Spui pleinzijde zijn in de bestaande situatie het meest gewild doordat er vrij uitzicht is op het plein en de binnenstad, Het in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte gebouw van 70 meter hoog en 115 meter breed op circa 10 meter afstand, zal dit uitzicht volledig blokkeren: Donkere kamers zonder enig uitzicht zijn slecht verhuurbaar) dit leidt dus tot schade. Deze nadelige gevolgen zijn onvoldoende in beeld gebracht.

5. Zoals al uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt) zou de hoogbouw van het Spuiforum voorts voor onaanvaardbare windhinder zorgen: in het rapport van Peutz wordt (onder meer) geconcludeerd dat niet uit te sluiten is dat zuidwest van de zuidhoek van het Spuikwartier en het hotel sprake zal zijn van overschrijding van het criterium voor windgevaar, Het gebied rondom het hotel zal als gevolg van het Spuiforum een onaantrekkelijk, donker en 'winderig gebied worden. Dit is in het bestemmingsplan onvoldoende onderkend,

6. In het bestemmingsplan is op geen enkele wijze gewaarborgd dat voor het Spuiforum in voldoende parkeerplaatsen is voorzien. Accor huurt 40 parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage onder het Spui. Deze parkeerplaatsen zijn benodigd voor een goede exploitatie van het hotel. ongewis of na realisatie van het Spuiforum nog voldoende parkeerplaatsen voor het hotel en de omgeving overblijven gelet op het aanzienlijke programma en de beperkte ruimte voor parkeerplaatsen lijkt dit onwaarschijnlijk

7. Het plan zal onmiskenbaar nadelige gevolgen hebben voor toekomstige verkeerstromen en logistiek alsmede voor geluidhinder. Onduidelijk is hoe het toekomstige verkeer afgewikkeld zal worden en waar/hoe de bevoorrading van de binnen het gebied gelegen functies} waaronder het Mercure hotel en het geprojecteerde Spui forum zou moeten plaatsvinden. Voorts blijkt niet uit de toelichting wat de gevolgen van het Spuiforum en de bijbehorende verkeershinder en logistiek zullen zijn voor het woon-en leefklimaat

in de omgeving en de onmiddellijke nabijheid van het hotel. Door de geluidshinder als gevolg van het logistiek verkeer tussen het hotel en het Spuiforum (laden en lossen) worden de kamers aan zijde van het huidige Spuiplein onverhuurbaar hetgeen tot onaanvaardbare schade zal leiden er de exploitatie in gevaar brengt. Deze nadelige gevolgen zijn onvoldoende in beeld gebracht.

8. Onduidelijk blijft welke "Visie de raad voor het gebied heeft, zeker nu een belangrijk deel van de directe omgeving, namelijk de bebouwing tussen Turfmarkt en Schedeldoekshaven uit het bestemmingsplan zijn geknipt. Gezien de relatie tussen een eventuele ontwikkeling ter plaatse van deze gebouwen en de in het bestemmingsplan voorgestelde nieuwbouw is het bestemmingsplan ook wat betreft de gekozen plangrenzen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de onderlinge samenhang van het gebied maken cliënten bezwaar tegen het gehele plangebied van het bestemmingsplan.

9. Gezien het voorgaande leidt het bestemmingsplan tot aanzienlijke planschade: bestaande bebouwing wordt weg bestemd er wordt een massief gebouw van 70 meter hoog op zeer korte afstand van het hotel geprojecteerd met alle gevolgen van dien waaronder aanzienlijke degradatie en grote waardevermindering van het bestaande hotelgebouw de weggenomen uitstraling en slechte zichtbaarheid. Het gebouw wordt hierdoor onverhuurbaar. Niet gebleken is dat hiermee rekening is gehouden in de begroting.

10. Hetzelfde geldt voor schade die zal ontstaan als het Spuiforum en de daarvoor benodigde werkzaamheden uitgevoerd zullen worden. Voor een gebouw met een dergelijke omvang moet tekeningwordel1 gehouden met een bouwtijd van minimaal 3 jaar. Gedurende deze bouw zal het hotel slecht bereikbaar zijn} zijn de 40 gehuurde parkeerplaatsen in de parkeergarage komen te vervallen. De parkeetdl1lk in de omgeving zal hierdoor onevenredig worden verhoogd.

11. Tijdens de bouwfase zal sprake zijn van geluids- en stofoverlast en zullen de hotelkamers niet of nauwelijks verhuurbaar zijn. Het hotel heeft een hoog veiligheidsniveau voor haar gasten waarvoor ook certificering is verstrekt. Hierdoor worden bijzondere gastengroepen aangetrokken die middels contracten voor een vaste bezetting van het hotel zorg dragen, Tijdens de bouwfase kan aan de verplichtingen van de certificering niet worden voldaan, waardoor de contracten moeten worden beëindigd. Dat deze gastengroep en na de bouwactiviteit naar het hotel terugkeren is onwaarschijnlijk. Accor / Mercure Den Haag zullen door negatieve recensies op booking sites voorts reputatieschade lijden. Ook deze schade is het gevolg van het bestemmingsplan en zal mocht het ooit tot een uitvoering komen - via nadeelcompensatie op de gemeente moeten worden verhaald.

12. Voor een goede bedrijfsvoering is het voorts noodzakelijk dat de bestaande bebouwingen en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan worden gerespecteerd. Cliënten verzoeken 'uw raad het plan hierop aan te passen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar' aangezien ter plaatse van het bestaande en legaal gerealiseerde Mercure hotel gebouw een ontwikkeling is beoogd die niet door MPA en Accor wordt ondersteund. Afgezien hiervan is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid} gebrekkig gemotiveerd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van het bestemmingsplan zou tot aanzienlijke schade lijden en voor de gemeente - tot financiële gevolgen die evident niet zijn meegewogen. MPA en Accor verzoeken uw raad dan ook af te zien Van de vaststelling van het bestemmingsplan."

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

1. *Het klopt dat een deugdelijke motivering voor het wegbestemmen van een deel van het hotel ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum en de benodigde ontsluiting ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 zal daarom een stuk tekst worden toegevoegd met betrekking tot het hotel en het restaurant. Het college gaat uit van minnelijke verwerving voor het te slopen deel van het hotel. Indien minnelijke verwerving niet mocht lukken, dan zal worden overgegaan tot (gedeeltelijke) onteigening. Het college gaat ervan uit dat het Spuiforum binnen de planperiode van het bestemmingsplan gerealiseerd zal worden en dat dus geen sprake is van het onterecht wegbestemmen van een deel van het hotel.*
2. *Zoals onder punt 1 al is aangegeven gaat het college uit van minnelijke verwerving voor het te slopen deel van het hotel. Mocht dat niet lukken, dan zal worden overgegaan tot gedeeltelijke onteigening. Het*

voor minnelijke verwerving gereserveerde bedrag is gebaseerd op de onteigeningsleer en kan daarvoor worden aangewend.

3. Voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal malen gesproken met representanten van Mercure Hotel en Accor. Accor is één van de bestuurders van de erfpachter MPA Newday BV. Via Accor is getracht contact te krijgen met een formele representant van MPA Newday. Dat contact is vrij recent tot stand gekomen. Alle partijen zijn gewezen op de informatiebijeenkomst over het bestemmingsplan. Met alle betrokken partijen is de mogelijkheid besproken om de te slopen ruimte onder het bordes en de trappen te compenseren met een nieuwe uitbouw, deels in de straat tussen de hoogbouw van het hotel en het Spuiforum, deels aan de Wijnhavenkwartierzijde van het hotel. In de algemene wijzigingsregels is hierop geanticipeerd met een wijzigingsbevoegdheid hiervoor tot een maximum oppervlak van 600 m².

Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming. Daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment. In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. De gronden met een hoge archeologische verwachting hebben op de plankaart de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gekregen. Alvorens er gebouwd mag worden op deze gronden zal schriftelijk advies ingewonnen moeten worden bij de afdeling Archeologie. De afdeling Archeologie kan vervolgens het doen van archeologisch onderzoek voorschrijven en zal de sloop en bouw begeleiden.

4. Door het Spuiforum zal het uitzicht aan de stadhuiszijde inderdaad afnemen. Daar staat tegenover dat er aanzienlijk grotere publiekstrekker dan de huidige theaters in de directe nabijheid van het hotel komt te liggen. De verwachting is dat dit de verhuurbaarheid van de hotelkamers juist ten goede komen.
5. Het beleid van de gemeente ten aanzien van bezonning en windhinder is in 2010 geactualiseerd (RIS 170509). Voor windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de in 2006 opgestelde Nederlandse norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' (NEN 8100).

In paragraaf 4.2 'Windhinder en windgevaar' van RIS 170509 wordt ten aanzien van de bestaande norm voor windhinder en windgevaar het volgende gesteld:

- de bestaande norm (uit 1996) te vervangen door de norm NEN 8100;
- voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie 'matig';
- de kwalificatie 'slecht' slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toe te staan;
- voor windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' in beginsel worden voorkomen.

In paragraaf 5 'Besluitvorming t.a.v. wind- en bezonningsklimaat' is het volgende beleid ten aanzien van windhinder en windgevaar geformuleerd:

- de in RIS 170509 genoemde nieuwe norm vormt het toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten, al of niet gecombineerd met bouwplannen;
- indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd;
- naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid etcetera;
- Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder.

De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

De situatie

In het bestemmingsplan is de Turfmarkt aangegeven als verblijfsgebied (V-VB); dit komt overeen met de windklasse slentergebied. In de huidige situatie heerst tussen Wijnhaven en Spui een matig tot goed windklimaat. Rond de Wijnhaven is het klimaat slecht. Op het Spui met de bestemming verblijfsstraat

(V-VS) en de windklasse loopgebied is het windklimaat goed.

Ten gevolge van het ontwerp bestemmingsplan verslechtert deze situatie. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak van het Spuiforum aangepast en opnieuw doorgerekend op het windklimaat. Daaruit blijkt dat het windklimaat op de Turfmarkt voor de kwaliteitsklasse slentergebied matig tot goed is, met uitzondering van de doorgang nabij Hulshoff en Spuiforum.

Het klimaat aan het Spui en tussen hotel en Spuiforum is voor de klasse loopgebied matig tot goed.

Rond de hoeken van het Spuiforum aan het Spui is het windklimaat slecht, maar minder slecht dan in het ontwerp bestemmingsplan. Waar een slecht windklimaat heerst worden nadere eisen gesteld.

Ontwerp bestemmingsplan

In de huidige situatie is een goed windklimaat niet overal aanwezig. De in het ontwerp bestemmingsplan gestelde eis voor een goed windklimaat is in de huidige situatie al niet haalbaar. Vanuit deze optiek had de kwaliteitseis goed niet van toepassing mogen zijn op dit plangebied. Deze eis zal daarom uit de regels geschrapt worden en vervangen door een nadere eis binnen de bestemming 'Gemengd-4' (zie staat van wijzigingen).

6. Het bestemmingsplan gaat uit van een parkeergarage, maar regelt niet het feitelijke gebruik daarvan door specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld bezoekers van het hotel. Het bestemmingsplan bevat wel de toepassing van parkeernormen en hoe daar mee om te gaan in het kader van nieuwbouw zoals het Spuiforum. In dit geval is de capaciteit van de nieuw te bouwen garage en het gebruik/de exploitatie daarvan onderdeel van de gemeentelijke besluitvorming over de realisatie van het Spuiforum.
7. De functie en inrichting van het Spui en Schedeldoekshaven veranderen niet ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het voorrijden en de expeditie voor het hotel blijven mogelijk op de huidige locatie. De expeditie voor het Spuiforum is beperkt in omvang en zal geen grote of constante bron van hinder vormen. In het ontwerp voor het Spuiforum is de expeditie zodanig ingepast dat er geen keer- of achteruitrijbewegingen meer nodig zijn met een grote vrachtwagen. Ook is het profiel tussen het hotel en het Spuiforum relatief breed waardoor de hinder van het expeditieverkeer voor het hotel beperkt is.
8. De begrenzing van het bestemmingsplan wordt ingegeven door de actualiseringsopgave voor bestemmingsplannen waarvoor de gemeente staat. Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier dateert uit 2007 en is daardoor op 1 juli 2013 jonger dan 10 jaar. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan zijn bekend en veranderen niet ten gevolge van de herziening van het bestemmingsplan Spuikwartier. De overige bestemmingsplannen in het Spuikwartier zijn ouder en wel aan herziening toe.
9. Eventuele planschade ten gevolge van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt wordt niet gefinancierd uit de grondexploitatie van het project, maar uit de algemene middelen.
10. Ook eventuele nadeelcompensatie voor schade geleden ten gevolge van de bouw van het Spuiforum wordt gefinancierd uit de algemene middelen.
11. Gedurende de sloopwerkzaamheden van het bordes en de trappen en de realisatie van een compenserende aanbouw zal de bedrijfsvoering van het hotel worden gehinderd. Voor zowel de aankoop van het bordes/trappen als de nadelige effecten van sloop hiervan en nieuwbouw van de vervanging zal het hotel schadeloos worden gesteld.
12. Zoals onder 1 al is aangegeven is een deel van het hotel wegbestemd aangezien deze gronden benodigd zijn voor de realisatie van het Spuiforum. Het is niet mogelijk voor deze gronden de bestaande rechten op te nemen, aangezien daarmee de realisatie van het Spuiforum onmogelijk zou worden gemaakt. Wel is op de plankaart en in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wro-zone – wijzigingsgebied) om het hotel de mogelijkheid te bieden een nieuwe aanbouw aan het hotel te realiseren van maximaal 600 m², waarin de wegbestemde functies kunnen worden teruggebracht.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft punt 1, punt 5 en punt 3 voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.319 Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“In het kader van het vooroverleg heeft de provincie het onderhavige bestemmingsplan helaas niet ontvangen. Op 14 mei 2013 ontvingen wij wel van u het bovenvermelde ontwerp bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij enkele onduidelijkheden geconstateerd met betrekking tot de onderdelen 'kantoren' en 'detailhandel'.

Wij maken daarom van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente. De zienswijzen hebben betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen inzake detailhandel en kantoren.

Ter motivering merken wij het volgende op:

Economische Zaken

Detailhandel

Het plan maakt de vestiging van detailhandel vrijwel ongelimiteerd mogelijk. In de bestemmingen "Gemengde Doeleinden" 3.1, 4.1, 5.1 en 6.1 wordt onvoldoende duidelijk gemaakt wat bestaande en wat nieuwe detailhandel is. Het provinciale beleid staat niet afwijzend tegenover versterking van de detailhandel functie van het centrum van Den Haag. Maar overeenkomstig de Provinciale Structuur Visie (PSV) en de Verordening Ruimte (VR) dient het een en ander wel nader gemotiveerd en onderbouwd te worden. Met verwijzing naar de PSV en artikel 9, lid 4, van de VR verzoeken wij u het bestemmingsplan voor dit onderdeel aan te passen. In de begripsomschrijving 1.9 'ambacht' dient het woord 'verkoop' geschrapt te worden want deze behoort niet tot de uitzondering categorieën zoals opgenomen in artikel 9, lid 2, sub f, van de VR.

Kantoren

In het plan wordt in de verschillende bestemmingen "Gemengde Doeleinden" ruimte geboden voor het realiseren van kantoren. Onduidelijk is of het hier gaat om bestaande kantoormogelijkheden, overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, of om nieuw te ontwikkelen kantoren. Ook is niet duidelijk om hoeveel vierkante meters kantoor vloeroppervlak het gaat. Uit het plan is niet op te maken of de kantoren ontwikkelingen regionaal zijn afgestemd en of de ontwikkelingen passen in de recent vastgelegde 'Kantorenstrategie Haaglanden'. Met verwijzing naar de PSV en VR verzoeken wij u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op deze punten aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen."

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

Abusievelijk is het concept ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het Bro-overleg niet aan de provincie toegezonden. Uiteraard had dit wel moeten gebeuren.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat in '1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan' onder andere: "De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Spuikwartier 2013 op.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Spuikwartier" dateert van 1988. In de nota 'Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' is aan het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 vanwege het ontoereikende juridisch-planologisch kader prioriteit 2 toegekend.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het Spuiforum mogelijk gemaakt, een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht. In paragraaf 5.2 wordt deze ontwikkeling nader beschreven.

Vervolgens staat in '1.2. Doel van het bestemmingsplan':

"Het doel van bestemmingsplan Spuikwartier 2013 is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor de ontwikkeling van het Spuiforum."

Verder staat in paragraaf '5.2 Nieuwe ontwikkelingen':

"Spuiforum is een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht. Het omvat zalen voor de uitvoering van dans- en muziekvoorstellingen, ruimtes voor bijeenkomsten en evenementen, repetitie- en lesruimtes, kantoorfuncties, horeca, technische en logistieke functies. De ambitie is om in programmering, technische faciliteiten, onderlinge samenwerking en architectonische uitstraling een nationaal en internationaal toonaangevend project te realiseren dat de komende decennia een spilfunctie in het culturele leven in de stad zal vervullen."

En in paragraaf '5.3 Keuze en verantwoording van bestemmingen':

“Voorts wordt de opzet van het bestemmingsplan ingegeven door de relevante beleidskaders en omgevingsfactoren. In onderstaande tabellen (beslissingstabel) is aangegeven op welke onderdelen de in dit bestemmingsplan beschreven beleidskaders en omgevingsfactoren hun vertaling hebben gevonden in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.”

Detailhandel	De Turfmarkt en de Herengracht maken onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur. Door middel van de bestemmingen 'Gemengde Doeleinden 1 en 2' is detailhandel in deze straten mogelijk gemaakt.
Kantoren	In dit plangebied zijn geen nieuwe locaties voor kantoorontwikkeling voorzien. Bestaande kantoorgebouwen zijn positief bestemd.

Detailhandel

Het doel van bestemmingsplan Spuikwartier 2013 is dus het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Daar waar de mogelijkheid voor 'detailhandel' afwijkt van bestemmingsplan "Spuikwartier" uit 1988 is dat slechts marginaal, en in aansluiting op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor detailhandel. Artikel 9, lid 4 van de Provinciale verordening geeft aan, dat indien een bestemmingsplan detailhandel mogelijk maakt op gronden die zijn gelegen binnen bestaande en nieuwe winkelconcentraties, waarbij het gaat om detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m² (bruto vloeroppervlak), deze vergezeld dienen te zijn van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Binnen de bestemming Gemengd 1 wordt inderdaad ongelimiteerd detailhandel mogelijk gemaakt. Dit zal als volgt aangepast worden: er zal in lid 3.1 bij de functies onder a, b, c, d, f en g worden toegevoegd dat deze uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Vervolgens zal een lid 3.5 'Specifieke Gebruiksregels' worden toegevoegd waarin een uitzondering wordt opgenomen voor, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, bestaande situaties waarin deze functies zich op de verdiepingen bevinden. Alleen binnen de bestemming Gemengd-4 (ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum) wordt nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt. Hiervoor is echter binnen de regels (Gemengd-4, lid 6.4) opgenomen dat deze detailhandel gerelateerd moet zijn aan de hoofdfuncties (muziek)theater en onderwijs. De in dit bestemmingsplan marginale afwijking zal na bovengenoemde aanpassing van het artikel Gemengd 1 in ieder geval minder zijn dan 2.000 m² en derhalve heeft er gelet op Artikel 9, lid 4 van de Provinciale verordening geen distributieplanologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De definitie van lid 1.9 'ambacht/ambachtelijk bedrijf' in artikel 1 'Begrippen' van de regels zal worden aangepast. Het woord verkopen zal geschrapt worden.

Kantoren

Het doel van bestemmingsplan Spuikwartier 2013 is dus het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor de ontwikkeling van het Spuiforum. Het bestemmingsplan gaat dus uit van bestaande kantoor mogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Spuikwartier" uit 1988 en de herzieningen van dit plan. De enige geringe extra kantoorfunctie wordt mogelijk gemaakt in het nieuw te ontwikkelen Spuiforum. Hiervoor is echter binnen de regels (Gemengd-4, lid 6.4) opgenomen dat deze kantoorruimte gerelateerd moet zijn aan de hoofdfuncties (muziek)theater en onderwijs. Hierbij zal de kantoorfunctie echter ondergeschikt zijn, en enkel ter ondersteuning van de hoofdfuncties binnen het Spuiforum. Verder maakt het nieuwe bestemmingsplan dus geen nieuw te ontwikkelen kantoren mogelijk.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde onder 'detailhandel' en ongegrond voor wat betreft het gestelde onder 'kantoren'.

Barents Krans heeft namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. de volgende zienswijze ingediend (geciteerd);

“1. Namens cliënten, Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. (hierna: Brinkel c.s.), maak ik hierbij gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het tot en met 26 juni 2013 ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013.

Inleiding

2. Brinkel c.s. zijn rechthebbenden op het eeuwigdurende recht van erfpacht van een perceel grond gelegen te Den Haag aan het Spui nr. 170 en 170a, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie G, nummer 4992. Dit perceel is gelegen in het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013. Voor horecavoorzieningen gaat het om een A1-locatie. De op het in erfpacht uitgegeven perceel gerealiseerde bebouwing is langjarig verhuurd als en in gebruik als restaurant.

3. Met het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 wordt enerzijds beoogd om de bestaande ruimtelijke structuur vast te leggen. Anderzijds wordt beoogd om de ontwikkeling van het Spuiforum mogelijk te maken. Het Spuiforum is een cultureel centrum voor muziek, dans en evenementen, dat de huidige Dr. Anton Philipszaal zou moeten vervangen en waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht. Een exploitatieplan voor de ontwikkeling van het Spuiforum is niet vastgesteld.

Ontbreken belangenafweging

4. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Spuiforum wordt in het ontwerp-bestemmingsplan de bouw mogelijk gemaakt van een gebouw van maar liefst 73 meter bij 115 meter en van maximaal 70 meter hoog (vgl. ontwerp-bestemmingsplan p. 37). Deze omvangrijke nieuwbouw zou, zoals blijkt uit de plankaart, onder meer op het perceel van Brinkel c.s. moeten worden gerealiseerd. Met de belangen van cliënten is evenwel geen enkele rekening gehouden.

5. Voor de beoogde nieuwbouw zouden onder meer het restaurant aan het Spui 170 en het eeuwigdurende erfpachtrecht van cliënten moeten wijken. Aan deze ingrijpende gevolgen voor cliënten en de gevestigde ondernemer wordt in het ontwerp-bestemmingsplan evenwel geen woord gewijd. Niet is onderbouwd waarom het Spuiforum mogelijk gemaakt dient te worden, en evenmin waarom het nieuw cultureel centrum dusdanig omvangrijk zou moeten zijn, dat het onder meer het perceel van cliënten zou moeten beslaan. Niet, of in elk geval onvoldoende is onderzocht of door een andere situering van de beoogde nieuwbouw aan de belangen van cliënten tegemoet zou kunnen worden gekomen. Naar mening van cliënten is het nut en de noodzaak van de ontwikkeling die met het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, onvoldoende aangetoond. Dit geldt des te meer nu cliënten door deze ontwikkeling onevenredig worden benadeeld. Realisatie van een kleiner Spuiforum, dat kosten efficiënter zou zijn en tevens minder windhinder veroorzaakt, zou voorkomen dat cliënten worden benadeeld. Deze optie is evenwel geheel niet onderzocht, laat staan afgewogen tegen het plan dat aan het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan ten grondslag ligt. De bouwmassa die het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt is, zonder deugdelijke motivering, veel te omvangrijk.

6. Nu de belangen van cliënten in het ontwerp-bestemmingsplan niet zijn meegenomen, berust het ontwerp-bestemmingsplan niet op een zorgvuldige belangenafweging. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet derhalve niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en kan als zodanig niet worden vastgesteld.

Exploitatieplan

7. Met de ambitieuze bouwplannen die aan het ontwerp-bestemmingsplan ten grondslag liggen, is tevens onverenigbaar dat geen exploitatieplan is vastgesteld om de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan, en de grondexploitatie die nodig is om het Spuiforum te kunnen realiseren, te waarborgen.

8. Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, wordt in hoofdstuk 6 van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gemotiveerd. Overwogen wordt dat kostenverhaal voor de ontwikkeling van het Spuiforum verzekerd is, doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft en gronden in erfpacht heeft uitgegeven en opstalrechten heeft gevestigd, welke erfpachtrechten op basis van VW 1986 zijn gevestigd. Nu het kostenverhaal verzekerd zou zijn en aanvullende eisen niet noodzakelijk zouden zijn, is, op

grond van art. 6.12 tweede lid Wro, besloten geen exploitatieplan vast te stellen, zo staat in de betreffende passage op p. 49 van het ontwerp-bestemmingsplan.

9. Cliënten kunnen deze overweging niet plaatsen in het licht van art. 6.12 Wro en de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (hierna: AB 1986) die op het erfpachtrecht van cliënten van toepassing zijn. Art. 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat enkel kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien onder meer:

"a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;"

10. Van dit 'anderszins verzekerd' zijn is in het onderhavige geval geen sprake. Enige wijze waarop het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd zou zijn, wordt (in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) niet gegeven, laat staan op begrijpelijke wijze toegelicht. Voor zover bedoeld wordt dat geen kosten gemaakt hoeven te worden, is dat standpunt onjuist.

11. Teneinde de in erfpacht uitgegeven gronden te kunnen gebruiken voor het Spuiforum, zouden, voorzover rechtens' mogelijk, die erfpachtrechten dienen te worden beëindigd. De erfpachter komt in ieder geval een volledige schadevergoeding toe (art. 24 AB 1986). Voor de hoogte van de schadevergoeding wordt in de AB 1986 aangesloten bij de Ontheffingswet. Ook op grond van de Ontheffingswet wordt een erfpachtrecht afzonderlijk onteigend (art. 4 lid 1 Ontheffingswet). Het is daarom geenszins zo dat indien de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft en gronden in erfpacht heeft uitgegeven, er geen kosten gemaakt hoeven te worden teneinde de in erfpacht uitgegeven gronden voor het bouwplan te kunnen exploiteren. Een raming van deze kosten dient wel degelijk in een exploitatieplan te worden opgenomen (zie art. 6.13 lid 1 sub c onder 1 Wro).

Financiële haalbaarheid

12. Reeds nu in het ontwerp-bestemmingsplan geen exploitatieplan is opgenomen, is de financiële uitvoerbaarheid niet met voldoende zekerheid gewaarborgd. Voorts is geen planschaderisico-analyse gemaakt, althans ter inzage gelegd. Voor zover Uw Raad van mening zou zijn dat geen exploitatiekosten gemoeid zouden zijn met de ontwikkeling van het Spuiforum op onder meer het perceel waarvan cliënten het recht van erfpacht hebben, is die veronderstelling onjuist zodat reeds nu voorzienbaar is dat het bouwplan dat met het ontwerp-bestemmingsplan wordt beoogd financieel niet haalbaar is.

13. Los van de vraag of in deze een exploitatieplan is vereist, geldt bovendien dat volstrekt onvoldoende is onderbouwd en aan getoond dat de beoogde ontwikkeling in het ontwerp-bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De kosten voor de ontwikkeling van het Spuiforum en de daarvoor benodigde grondexploitatie worden veel te rooskleurig ingeschat, terwijl de tegenover die kosten staande opbrengsten veel te positief worden ingeschat. Mede gelet op de huidige financiële omstandigheden is de financiële haalbaarheid van het plan onvoldoende verzekerd. Het bestemmingsplan kan tevens om deze redenen niet worden vastgesteld.

Windhinder

14. Ten aanzien van het windklimaat volgt uit de Toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan dat het in het ontwerp toegestane bouwvolume ernstige windhinder en zelfs windgevaar kan opleveren (p.41 ontwerp-bestemmingsplan). Wanneer niet het toegestane bouwvolume, maar een kleiner bouwvolume gehanteerd wordt - zoals het schetsontwerp van Neutelings Riedijk Architecten -, zou een veel voordeliger windklimaat ontstaan. Cliënten zijn van mening dat, in het licht van deze gegevens, het planologisch onverantwoord is om in het bestemmingsplan een bouwvolume toe te staan waarvan reeds op voorhand bekend is dat realisatie daarvan ernstige windhinder oplevert.

15. De voorgestelde maatregelen zijn daarbij onvoldoende om deze ernstige gevolgen te voorkomen. Onbegrijpelijk is immers hoe de mogelijkheid om nadere regels te kunnen stellen ten aanzien van de situering en/of vormgeving van de gebouwen of het toestaan van windwerende voorzieningen kunnen voorkomen dat ernstige windhinder of windgevaar ontstaat, nu reeds vooraf bekend is dat realisatie van het bouwvolume ernstige windhinder oplevert. De eis dat het windklimaat binnen de bestemming verkeer-verblijfsgebied moet voldoen aan de kwaliteitsklasse 'goed' conform de NEN 8100, is evenmin afdoende. De verwachte wind hinder ontstaat immers niet door de Turfmarkt (dat de bestemming verkeer-verblijfsgebied heeft), maar door de bouw van het Spuiforum (waarom de bestemming gemengd-4 van toepassing is). Bovendien wordt met deze maatregel de ernstige wind hinder die ontstaat op het gebied tussen het Spuiforum en het hotel (Mereure), op welk gebied de bestemming verkeer-

verblijfsstraat rust, evenmin voorkomen.

Toename van verkeer en parkeerbehoefte

16. Realisatie van het Spuiforum zal leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in het plangebied (en daarbuiten) en tot een aanzienlijke toename van de parkeerdruk. Geschat wordt dat dagelijks tussen de 10.000 en 11.000 mensen naar het Spuiforum zullen komen, waarvan 30% gebruik zal maken van een auto (vgl. p. 39 ontwerp-bestemmingsplan).

De parkeerdruk in het plangebied is reeds nu zeer hoog (vgl. p. 11 ontwerp-bestemmingsplan). Tegen deze achtergrond is planologisch onverantwoord dat in het ontwerp-bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen die de ontwikkeling van een adequate parkeervoorziening waarborgen, teneinde in de te verwachten parkeerbehoefte te voorzien.

17. In het ontwerp-bestemmingsplan is niet berekend hoeveel (extra) parkeerplaatsen na realisatie van het Spuiforum nodig zullen zijn. Enkel wordt opgemerkt dat 'uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van een bouwontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost', maar tevens dat dit 'soms niet mogelijk is' en 'ook niet altijd strikt noodzakelijk' in verband met beschikbare parkeerruimte binnen loopafstand in de omgeving (vgl. p. 18 ontwerp-bestemmingsplan). Deze opmerkingen zijn naar mening van cliënten onbegrijpelijk in het licht van de voorziene bezoekersaantallen en de reeds hoge parkeerdruk in het plangebied. Het 'in het midden laten' van de vraag of, waar en hoeveel parkeerplaatsen er ontwikkeld zouden moeten worden om aan de parkeerbehoefte in het plangebied te kunnen voorzien, is planologisch onverantwoord.

Dit geldt des te meer nu het ontwerp-bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt van een cultureel centrum zoals het Spuiforum, waarbij (zoals wordt verwacht) een groot deel van de bezoekers met de auto zou (willen) komen.

18. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bouw mogelijk gemaakt van een ondergrondse parkeervoorziening tot twee lagen onder het Spuiforum (artikel 6). Het aantal (minimaal) te realiseren parkeerplaatsen is planologisch echter niet gewaarborgd in de planregels.

Conclusie

19. Het ontwerp-bestemmingsplan kan naar mening van cliënten niet worden vastgesteld. Met de belangen van cliënten is geen rekening gehouden. Een belangenafweging ontbreekt geheel. Verhaal voor de kosten van de grondexploitatie is bovendien niet verzekerd. Voor zover ervan uitgegaan wordt dat geen kosten gemaakt hoeven te worden, is dat uitgangspunt onjuist en is reeds nu voorzienbaar dat de realisatie van het plan niet haalbaar is. Daarnaast is het in het ontwerp-bestemmingsplan toegestane bouwvolume planologisch onverantwoord groot in verband met de verwachte ernstige windhinder die ontstaat bij realisatie van het Spuiforum conform de toegestane afmetingen. Tot slot voorziet het ontwerp-bestemmingsplan niet in een regeling om realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen te waarborgen. Ik behoud mij overigens voor om deze zienswijze aan te vullen/te wijzigen.

20. Namens cliënten verzoek ik u dan ook om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

21. Teneinde ervan verzekerd te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u zowel een exemplaar aangetekend als per gewone post. Graag verzoek ik u mij de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen."

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

Ontbreken belangenafweging

Het klopt dat een deugdelijke motivering voor het wegbestemmen van het restaurant ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum en de benodigde ontsluiting ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 zal daarom een stuk tekst worden toegevoegd met betrekking tot het hotel en het restaurant.

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf 'Spuiforum' verwezen naar de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Dit 'Stedenbouwkundig Raamwerk' is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum', RIS 251767). Dit stedenbouwkundig raamwerk is vervolgens vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

In paragraaf 5.2 Nieuwe ontwikkelingen van het ontwerp bestemmingsplan zijn de ambities van Spuiforum onderbouwd. De ambitie is om een nationaal en internationaal toonaangevend project te realiseren dat de komende decennia een spilfunctie in het culturele leven van de stad zal vervullen. Naast het Residentieorkest en het Nederlands Dans Theater is er ook plaats voor het Koninklijk Conservatorium. Het gebouw is in grootte en functionaliteit geoptimaliseerd, rekening houdend met de gestelde ambities en de gebruikers.

Met het op 8 november 2012 aangenomen raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum (RIS 251767) is ervoor gekozen om de plaats, maat (envelop), en functie van het Spuiforum vast te leggen. Gelet op het programma is het terugbrengen van de bouwmassa ten behoeve van het Spuiforum geen optie.

Met de realisatie van het Spuiforum worden de belangrijkste cultuurhistorische routes, zoals het Spui, Turfmarkt, Schedeldoekshaven en Ammunitieshaven gerespecteerd en versterkt. Ook kan de relatie tussen de Rivierenbuurt en het Spui- en Wijnhavenkwartier versterkt worden en de verkeerscirculatie voor gemotoriseerd en langzaam verkeer verbeterd worden.

~~Het alternatieve plan van Dooievaar is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~— meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~— functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~— kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~— overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~— geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~— geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~— architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12.2 Wro is de gemeenteraad niet verplicht om bij het bestemmingsplan Spuikwartier een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het begrip 'anderszins verzekerd zijn' vergt een nadere toelichting. Voor zover er op de verschillende kavels sprake is van een bouwplan (cf. de definitie onder artikel 6.2.1 Bro) wordt er bekeken wat de eigendomssituatie is. Indien het privaat grondeigendom betreft dient er een exploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst. Er is wat dat betreft in dit bestemmingsplan geen sprake van privaat grondeigendom. Indien sprake is van gemeentelijk grondeigendom is het kostenverhaal wel vooraf verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het kostenverhaal is immers verzekerd middels verrekening in de uitgifteprijs van gemeentegrond.

In dit bestemmingsplan zijn alle gronden waar nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd in eigendom van de gemeente. Het grootste deel in vol eigendom, een klein deel is in erfpacht uitgegeven en een deel in opstal op basis van erfpachtrechten VW 1986. Ook hier is sprake van anderszins verzekerd zijn van kostenverhaal omdat middels het erfpachtrecht meerwaardesuppletie in rekening gebracht zal worden behorend bij de nieuw gecreëerde bebouwingsmogelijkheden. Dit is niet anders dan bij een reguliere uitgifte waarbij geen sprake is van erfpacht. In beide gevallen is er sprake van maximaal kostenverhaal door hantering van de residuele grondwaarde methodiek.

In tegenstelling tot wat onder punt 10 van de zienswijze wordt afgevraagd, wordt er nadrukkelijk niet gesuggereerd dat er geen kosten worden gemaakt. Bij het bepalen van de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan komt dit punt om bovengenoemde reden niet aan de orde. De hoogte van de gemaakte kosten is wel van belang bij het bepalen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zoals hieronder beschreven.

Financiële haalbaarheid

Het doen van een planschaderisico-analyse is niet verplicht. Kosten voor eventuele planschade zijn niet opgenomen in de grondexploitatie, omdat deze kosten worden betaald uit de algemene middelen. Zoals al aangegeven onder het kopje 'exploitatieplan' is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd.

In de grondexploitatie ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is aangetoond dat het project uitvoerbaar is. Deze grondexploitatie ligt echter niet ten grondslag aan het bestemmingsplan en staat daarom niet in het kader van deze procedure ter discussie.

Windhinder

Beleid

Het beleid van de gemeente ten aanzien van bezonning en windhinder is in 2010 geactualiseerd (RIS 170509). Voor windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de in 2006 opgestelde Nederlandse norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' (NEN 8100).

In paragraaf 4.2 'Windhinder en windgevaar' van RIS 170509 wordt ten aanzien van de bestaande norm voor windhinder en windgevaar het volgende gesteld:

- de bestaande norm (uit 1996) te vervangen door de norm NEN 8100;
- voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie 'matig';
- de kwalificatie 'slecht' slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toe te staan;
- voor windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' in beginsel worden voorkomen.

In paragraaf 5 'Besluitvorming t.a.v. wind- en bezonningsklimaat' is het volgende beleid ten aanzien van windhinder en windgevaar geformuleerd:

- de in RIS 170509 genoemde nieuwe norm vormt het toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten, al of niet gecombineerd met bouwplannen;
- indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd;
- naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid etcetera;
- Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder.

De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

De situatie

In het bestemmingsplan is de Turfmarkt aangegeven als verblijfsgebied (V-VB); dit komt overeen met de windklasse slentergebied. In de huidige situatie heerst tussen Wijnhaven en Spui een matig tot goed windklimaat. Rond de Wijnhaven is het klimaat slecht. Op het Spui met de bestemming verblijfsstraat (V-VS) en de windklasse loopgebied is het windklimaat goed.

Ten gevolge van het ontwerp bestemmingsplan verslechtert deze situatie. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak van het Spuiforum aangepast en opnieuw doorgerekend op het windklimaat. Daaruit blijkt dat het windklimaat op de Turfmarkt voor de kwaliteitsklasse slentergebied matig tot goed is, met uitzondering van de doorgang nabij Hulshoff en Spuiforum.

Het klimaat aan het Spui en tussen hotel en Spuiforum is voor de klasse loopgebied matig tot goed. Rond de hoeken van het Spuiforum aan het Spui is het windklimaat slecht, maar minder slecht dan

in het ontwerp bestemmingsplan. Waar een slecht windklimaat heerst worden nadere eisen gesteld.

Ontwerp bestemmingsplan

In de huidige situatie is een goed windklimaat niet overal aanwezig. De in het ontwerp bestemmingsplan gestelde eis voor een goed windklimaat is in de huidige situatie al niet haalbaar. Vanuit deze optiek had de kwaliteitseis goed niet van toepassing mogen zijn op dit plangebied. Deze eis zal daarom uit de regels geschrapt worden en vervangen door een nadere eis binnen de bestemming 'Gemengd-4' (zie staat van wijzigingen).

Toename van verkeer en parkeerbehoefte

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een parkeergarage mogelijk en bevat de toepassing van parkeernormen en hoe daar mee om te gaan in het kader van nieuwbouw zoals het Spuiforum. In dit geval is de feitelijke capaciteit van de nieuw te bouwen garage onderdeel van de gemeentelijke besluitvorming over het Spuiforum. Daarbij is niet alleen de hoge parkeerdruk op de openbare weg van belang (zoals bedoeld op pagina 11 van de toelichting) maar ook het gebruik van de omliggende openbare parkeergarages. Van die garages is bekend dat deze niet op iedere dag van de week of op elk dagdeel volledig bezet zijn. In de gemeentelijke besluitvorming zal de afweging worden gemaakt tussen de te realiseren capaciteit in de nieuw te bouwen garage in relatie tot het medegebruik van andere garages binnen loopafstand teneinde een zo efficiënt mogelijk gebruik van de in deze omgeving beschikbare parkeergelegenheid na de realisatie van het Spuiforum te waarborgen.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde onder het punt 'ontbreken belangenafweging' ten aanzien van het ontbreken van een onderbouwing in de toelichting voor het wegbestemmen van het restaurant en voor wat betreft het gestelde onder het punt 'windhinder' en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.321 Mevrouw E.J. van Apeldoorn

Mevrouw Van Apeldoorn heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

"Hierdoor maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Spuikwartier 2013.

Mijn bezwaren zijn:

1. De financiële investering is te hoog
2. De kosten van exploitatie zijn te hoog voor de inwoners van Den Haag. Dit kunnen zijn nooit opbrengen. De financiële belasting voor de Hagenaars is onverantwoord hoog.
3. Het plan van de architecten van werkgroep ooievaar is een beter autoriteit: waarom onderzocht u deze mogelijkheid niet?
4. De Hagenaars zijn onvoldoend geïnformeerd over het tot stand komen van dit plan zijn hierdoor zijn zij niet betrokken bij de realisering.
5. De procedures voor dit plan zijn onduidelijk terwijl voor een gigantisch bouwproject als dit een helderder procedure onontbeerlijk is.

Conclusie:

Geachte raad, het volgende concludeer ik: Het ontwerp-bestemmingsplan heeft geen deugdelijke onderbouwing. En daarom kunt u het niet zo vaststellen."

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

1. Zoals in hoofdstuk 6 'Economische uitvoerbaarheid' is te lezen is het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft en gronden in erfpacht heeft uitgegeven en opstalrechten heeft gevestigd. Alle erfpachtrechten zijn op basis van VW 1986 gevestigd. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt - op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro - besloten geen exploitatieplan vast te stellen. De ontwikkeling van het Spuiforum valt binnen de gemeentelijke grondexploitatie en is economisch uitvoerbaar.
2. Zie beantwoording onder punt 1.
3. ~~Het alternatieve plan van Dooievaar is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de~~

~~besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~• meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~• functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~• kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~• overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~• geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~• geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~• architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

4. De kennisgeving met betrekking tot de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Iedere Hagenaar had daar kennis van kunnen nemen en heeft de mogelijkheid gekregen om gedurende de terinzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Op 6 juni 2013 heeft een informatieavond plaats gevonden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.
5. De procedure die wordt gevolgd voor het bestemmingsplan is de procedure die wettelijk is voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

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

Ra 2013.322 Vrienden van Den Haag

Namens de Vereniging Vrienden van Den Haag hebben de heren R. Vlaanderen en J. Bijl de volgende zienswijze (geciteerd):

“Het doel van het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 staat als volgt geformuleerd: (het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor de ontwikkeling van het Spuiforum'. De Vrienden van Den Haag hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 en hebben hierover de volgende zienswijze.

1 Aanleiding voor en doel van het bestemmingsplan

De thans gebruikte bestemmingsregels zijn teveel toegesneden op het alleen mogelijk maken van het ontwerp voor het Spuiforum. Dit zien wij als een te nauwe (politieke) ambitie, voorzien van slechts gelegenheidsargumentatie. In plaats daarvan verzoeken wij om een degelijk onderbouwde stedenbouwkundige visie voor de lange termijn, waarin naast het Spuiforum ook andere varianten mogelijk zijn, zoals (gedeeltelijk) behoud van het huidige Spuiplein en de bestaande theaters.

2. Begrenzing van het plangebied en geldende planologische regelingen

De begrenzing van het plangebied is kleiner dan het vigerende bestemmingsplan. De keuze hiervoor lijkt ingegeven door de wens de bouw van het Spuiforum mogelijk te maken zonder in groter verband rekenschap te hoeven afleggen over de wijze waarop nieuwbouw van het Spuiforum wel of niet aansluit op de omgeving. De omschrijvingen van die omgeving zijn vrijblijvend en geven geen goed inzicht hoe dit bestemmingsplan Spuikwartier 2013 daarmee samenhangt.

3. Bouwhoogte en windhinder Spuiforum

Als bedoeld wordt nieuwbouw volgens het schetsontwerp Spuiforum mogelijk te maken, dan schiet het bestemmingsplan daar ver overheen. Thans wordt voor het gehele grondvlak een maximale hoogte

toegestaan van 70 meter, terwijl het schetsontwerp een gevelhoogte van circa 40 meter laat zien met een terug liggend gekromd dakvlak, waarvan de grootste hoogte maximaal 70 meter is ten opzichte van maaiveld. Deze bestemmingsplanregel strookt niet met het schetsontwerp noch met de omliggende veel geringere bouwhoogtes. Het bouwblok, dat nu mogelijk wordt gemaakt, levert ongewenst veel windhinder op; maar ook wordt het windklimaat slechter - door het ontwerp Spuiforum - ten opzichte van de bestaande situatie.

TOELICHTING:

Ad 1. Aanleiding voor en doel van het bestemmingsplan

Wij begrijpen de noodzaak het vigerende bestemmingsplan uit 1988 te actualiseren. Het belang om het gedeelte van het plangebied, dat valt onder het Rijksbeschermd stadsgezicht (Herengracht e.o.), vast te leggen in een (conserverend) bestemmingsplan onderkennen wij. Echter, wij kunnen ons niet vinden in het doel om de ontwikkeling en realisatie van een nieuw cultuurpaleis, het Spuiforum, mogelijk te maken - waarin het Nederlands Dans Theater (NDT), het Residentie Orkest (RO) en het Koninklijk Conservatorium (KC) worden samengebracht - ten koste van de bestaande bebouwing én het huidige Spui plein. Wij hebben er geen begrip voor dat de cultuurhistorische waarde van de Dr. Anton Philipszaal en het Lucent Dans Theater volledig wordt genegeerd. Er wordt geen woord gewijd aan het feit dat dit complex aan het Spui plein gesloopt zouden moeten worden om het Spuiforum mogelijk te maken. Naar ons idee is het complex een uniek bouwwerk; zeker de Danszaal en Foyer met Kegelrestaurant - het eerste gerealiseerde ontwerp van architect Rem Koolhaas - waarin het Nederlands Danstheaterwereldfaam heeft verworven in de afgelopen 25 jaar met wereldpremières van choreografische meesterwerken van o.a. Jiri Kylian. Hiervoor lijkt over de grens nog steeds veel meer waardering te zijn dan in ons eigen land. In architectonische zin is de foyer, het kegelrestaurant en zeker ook dak van de danszaal van bijzondere waarde. Met relatief goedkoop bouw materiaal zoals staalplaat - dat in die tijd alleen werd toegepast bij bedrijfsgebouwen - werd door Rem Koolhaas dit golvende dak ontworpen. De golvingen van hollen en bollen werden daarbij zodanig afgewisseld, dat er een stijf dakvlak ontstond met een minimum aan materiaal (en dus kosten) bij een maximum aan vrije overspanning, waardoor er in de zaal geen kolommen ter ondersteuning van het relatief lichte dakvlak nodig waren. Dit heeft als gunstig gevolg dat er ongehinderd zicht op het podium is vanuit de breedte in elke zaal hoek. De verdere zaalindeling werd bepaald door met een computer uitgerekende optimale zichtlijnen vanuit elke zaalstoel naar het podium. Verrassend genoeg blijkt de ontstane zaal vorm daardoor een perfecte akoestiek te hebben meegekregen, iets waardoor deze ook zeer geschikt is gebleken voor opera uitvoeringen. Een speciale vermelding hoort ook thuis in de toelichting (maar ontbreekt) voor de wijze waarop het RO en de NDT-directeur Carel Birnie door middel van crowdfunding avant la lettre hebben bijgedragen aan het bouwbudget. Het RO bracht twee speciale lp-boxen uit met een overzicht van Nederlandse klassieke muziek; het NDT wist via (commerciële) naamsvermeldingen sponsorgelden binnen te halen. Dit alles is iets om trots op te zijn als Haags stadsbestuur en Haagse stadsbewoners. De historische gebeurtenissen en de unieke vormgeving geven de plek en dit gebouw werkelijke iconische betekenis, omdat deze door het verglijden der tijden vanzelf is ontstaan. Echter, van enige erkenning voor dit fenomeen blijkt niets uit dit ontwerpbestemmingsplan Spuikwartier 2013.

De Vrienden van Den Haag verzoeken dringend grondig onderzoek te doen naar de cultuurhistorische én architectonische waarde van de bestaande bebouwing van het theatercomplex - op internationaal niveau - en dit toe te voegen aan de toelichting op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient vervolgens zo ruim omschreven te worden, dat behoud van de bestaande zalen mogelijk blijft, waarbij restauratie en uitbreiding ervan in ieder geval niet onmogelijk wordt gemaakt en aanpassing en verbetering van het huidige Spuiplein in de stedenbouwkundige visie en regels wordt meegenomen. Het bestemmingsplan dient daarbij ruimte te laten voor andere oplossingen voor nieuwe behuizing van het KC in de directe omgeving. Zo wordt recht gedaan aan de wens van althans een deel van de Haagse bevolking (en ook de gemeenteraad, zo is onze hoop en verwachting) om te kunnen kiezen voor alternatieven, naast het plan voor het Spuiforum. Want dat het complex toe is aan een grondige upgradering is ons zeker niet ontgaan. Ook onderschrijven wij de noodzaak het Spuiplein in stedenbouwkundige zin te verbeteren. Sinds de eerste afweging van ruimtelijke modellen van nieuwbouw voor het Spuiplein in december 2009 hebben wij met enige regelmaat daarvoor gepleit tijdens raad- en commissievergaderingen. Ook in brieven van het Haags Monumentenplatform - waar onze vereniging deel van uit maakt - is dit standpunt steeds naar voren gebracht.

Ad 2. Begrenzing van het plangebied en geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Spuikwartier uit 1982, de eerste herziening ervan uit 1987 en de tweede herziening uit 1988. De begrenzing van het plangebied is dus kleiner dan het vigerende bestemmingsplan. Een gedetailleerde omschrijving van de relatie met de direct op het plangebied aansluitende bestemmingsplannen is niet toegevoegd. Zowel aan de zijde van het Wijnhavenkwartier - met de twee lege ministeriegebouwen uit de jaren zeventig van de vorige eeuw op steenworp afstand van het plangebied - als aan de zijde van het historische centrum aan de overkant van het Spui ter plaatse aan de Nieuwe Kerk en omgeving lijkt dit ons toch een noodzakelijk onderdeel van de toelichting, dat nu ontbreekt. Hierdoor is het niet goed mogelijk een passende stedenbouwkundige ordening –laat staan samenhang – te ontdekken tussen de verschillende op elkaar aansluitende bestemmingsplannen. Daartegen maken wij bezwaar.

Aan de mededeling dat het 'historisch centrum grotendeels rijksbeschermd stadsgezicht is - zoals de overzijde van het Spui met de Nieuwe Kerk en tuin en de overzijde van de Kalvermarkt, achter het stadhuis - 'wordt slechts toegevoegd de opmerking dat deze gebieden zich kenmerken door een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu. Vervolgens wordt opgemerkt dat' het Spui- en Wijnhavenkwartier onderdeel uitmaken van het nieuwe centrum van Den Haag en dat deze bestaan uit grotere gebouwensembles met een mix van functies'. Deze opsomming van de feitelijke situatie leidt niet op overtuigende wijze tot de conclusie dat het Spui plein moet worden verkleind ten gunste van een mogelijk nieuw bouwblok met een grondvlak van circa 73 x 115 meter met een maximale hoogte van 70 meter. Integendeel, het verschil in korrelgrootte van het oude en nieuwe stadscentrum aan weerszijde van het Spui wordt nóg pregnanter, dan in de huidige situatie. Dit lijkt ons geen verbetering. Vooralsnog zien wij niet hoe het nieuwe bouwblok zich goed kan verhouden tot bijvoorbeeld de Nieuwe Kerk aan de overzijde van het Spui (gelegen in een ander bestemmingsplan). De opmerking dat 'het Spuiforum past binnen de hoogteopbouw van het Wijnhavenkwartier' (weer een ander bestemmingsplan) met vanaf het Spui een oplopende hoogte tot 140 meter aan de Zwarteweg (pag. 39) vinden wij niet relevant. Het lijkt ons belangrijker de toegestane bouwhoogte te verantwoorden ten opzichte van de directe omgeving - met name de Nieuwe Kerk (een rijksmonument) op circa 75 meter afstand - van het grondvlak, dan ten opzichte van bebouwing aan de Zwarte weg op 350 meter afstand van het grondvlak. Vervolgens is het grondvlak voor het nieuwe Spuiforum zeer ongelukkig geplaatst op het huidige Spuiplein, waardoor de ruimte eromheen verknipt wordt tot karakterloze, schaduwrijke zones, zonder de maatvoering en allure die bij zo'n belangrijk gebouw gepast is. Er ontbreekt een beeld kwaliteitsplan dat over de grenzen van de bestemmingsplannen heen een stedenbouwkundige visie geeft en de (grensoverschrijdende) stedenbouwkundige samenhang duidelijk maakt. Ook het Provinciaal beleid geeft aan dat een van de hoofdpogingen is het streven naar een 'divers en samenhangend stedelijk netwerk' (pag. 14). Naar ons idee komt het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 daarmee niet overeen.

Ad 3. Bouwhoogte en windhinder Spuiforum

In de planbeschrijving is te lezen dat het Spuiforumgebouw bestaat uit een hoofdvolume met een (gevel-)hoogte van circa 40 meter en daarop een tunnelvormige koepel, die zich achter de dakrand van het hoofdvolume bevindt via een 'set-back'. De maximale hoogte van de koepel ten opzichte van het maaiveld is circa 70 meter.

[N.B. Op pag. 38 is een onjuiste formulering genoteerd: er staat te lezen dat de terugliggende koepel maximaal 70 meter hoog is, terwijl er wordt bedoeld dat de maximale bouwhoogte van hoofdvolume en koepel samen hier ter plaatse 70 meter is vanaf maaiveld.]

Thans wordt in het bestemmingsplan (op de plankaart) voor het gehele grondvlak een maximale hoogte toegestaan van 70 meter. Middels plankaart en (afwijkings-)regels wordt daarmee een bouwblok mogelijk gemaakt dat tweemaal zo hoog is als het ernaast gelegen Mercure hotel (36 en 39 meter) en drie keer zo hoog als het Hulshof-gedeelte van het stadhuis (14 en 27 meter). Hiertegen maken wij ernstig bezwaar, mede omdat hiervoor geen verantwoording wordt afgelegd. Het bestemmingsplan maakt een ernstige stedenbouwkundige verslechtering mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. De voorgestelde verbetering van de openbare ruimte - noch de realisatie van het schetsontwerp Spuiforum - worden door dit bestemmingsplan gewaarborgd. In het aan de toelichting toegevoegde Windklimaatonderzoek van Peutz is te lezen dat het wind klimaat in het Spuikwartier in de huidige situatie goed is, zeker op het huidige Spuiplein. Bij de situatie met volledig ingevulde bestemmingsplanvolumes wordt een ongunstig wind klimaat verwacht, dat als niet acceptabel kan worden gezien. Een situatie met het ontwerp Spuiforum laat een 'veel gunstiger' windklimaat zien, maar krijgt wel degelijk de waardering 'matig' mee voor het 'slentergebied'. Een

verslechtering dus ten opzichte van de bestaande situatie. Naar ons idee dient ter plaatse van entrees van gebouwen (waar mensen graag blijven staan napraten of op elkaar wachten) én op de open pleinruimte zelf met de eventuele terrassen een goed 'verblijfsklimaat' te zijn. Uitbreiding van bebouwing en aanpassing van het Spuiplein dienen beter dan nu daarop ontworpen te zijn, zodat op vitale plaatsen een luwte ontstaat, waar het windklimaat juist onder slechte weersomstandigheden 'gunstig' is.

CONCLUSIE

Om bovengenoemde redenen maken de vrienden van Den Haag bezwaar tegen vaststelling van dit bestemmingsplan Spuikwartier 2013, dat op vele vlakken tekort schiet om een waardevolle verbetering en ontwikkeling van dit deel van de binnenstad te kunnen realiseren.”

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

1. *In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier 2013 wordt in de paragraaf ‘Spuiforum’ verwezen naar de stedenbouwkundige visie. Dit ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’ is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel ‘realisatie Spuiforum’, RIS 251767). Bij de behandeling van het Spuiforum eind 2012 is afgesproken dat in de loop van 2013 een overkoepelend en verbindend raamwerk voor het geheel van de ontwikkelingen rondom Spuiforum zou worden opgesteld, als nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum. Het ‘Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooiën’ (RIS 260023) is inmiddels voltooid. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juni 2013 dit Raamwerk vastgesteld (RIS 260023).*

Er is geen noodzaak tot een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bestaande bebouwing van het theatercomplex, aangezien deze bebouwing plaats zal maken voor het nieuwe Spuiforum en dus niet behouden zal blijven. Bovendien zijn deze gebouwen niet aangewezen tot gemeentelijke of rijksmonument. Een plan voor behoud en renovatie van de zalen (in combinatie met verbouw van de naastgelegen bebouwing van het ministerie) is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:

- *meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);*
- *functioneel slecht te exploiteren valt;*
- *kostbaar in beheer zal zijn;*
- *overbodige zaalcapaciteit creëert;*
- *geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;*
- *geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;*
- *architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.*

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

2. *De begrenzing van het bestemmingsplan wordt ingegeven door de actualiseringsopgave voor bestemmingsplannen waarvoor de gemeente staat.*

Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier dateert uit 2007 en is daardoor op 1 juli 2013 jonger dan 10 jaar. De overige bestemmingsplannen in het Spuikwartier zijn ouder en wel aan herziening toe. Voor het Wijnhavenkwartier geldt het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. In dat bestemmingsplan is in de toelichting een stedenbouwkundige beschrijving opgenomen van de gronden die onderdeel uitmaken van dat plangebied.

De wijze waarop de nieuwbouw van het Spuiforum aansluit op de omgeving is door de raad op 8 november 2012 vastgesteld (RIS251767) en daarmee niet vrijblijvend. Onderdeel hiervan is bijlage 4 Stedenbouwkundig Raamwerk. In dit raamwerk wordt onder andere ingegaan op de historische betekenis van het Spui en hoe het Spuiforum dit kan versterken, op de beperkte waarde van het Spuiplein en hoe een compacter Spuiplein tussen stadhuis en Spuiforum een beter alternatief is en hoe de route over de Turfmarkt aan betekenis wint en beter ingericht kan worden. Als nadere uitwerking van dit Stedenbouwkundig Raamwerk is het 'Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooien' (RIS 260023) voltooid dat een integrale visie op het gebied geeft en het 'Schetsontwerp Haagse Loper (RIS 260026) dat een voorstel doet voor een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte over de Turfmarkt en rond het Spuiforum. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juni 2013 beide raadsvoorstellen Raamwerk vastgesteld (RIS 260023).

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt ingegaan op de inpassing van het Spuiforum in haar omgeving en hoe het Spuiforum past binnen de hoogteopbouw van het Wijnhavenkwartier en het Spui. Het Spuiforum zelf maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Het gebouw is echter wel met respect voor de cultuurhistorie van het gebied ingepast en versterkt de belangrijkste routes, zoals het Spui, Turfmarkt, Schedeldoekshaven en Ammunitieshaven. In paragraaf 5.2 Nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan.

3. Bouwhoogte: Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming. daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

Windhinder: Het beleid van de gemeente ten aanzien van bezonning en windhinder is in 2010 geactualiseerd (RIS 170509). Voor windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de in 2006 opgestelde Nederlandse norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' (NEN 8100). In paragraaf 4.2 'Windhinder en windgevaar' van RIS 170509 wordt ten aanzien van de bestaande norm voor windhinder en windgevaar het volgende gesteld:

- de bestaande norm (uit 1996) te vervangen door de norm NEN 8100;
- voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie 'matig';
- de kwalificatie 'slecht' slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toe te staan;
- voor windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' in beginsel worden voorkomen.

In paragraaf 5 'Besluitvorming t.a.v. wind- en bezonningsklimaat' is het volgende beleid ten aanzien van windhinder en windgevaar geformuleerd:

- de in RIS 170509 genoemde nieuwe norm vormt het toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten, al of niet gecombineerd met bouwplannen;
- indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd;
- naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid etcetera;
- Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder.

De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn.

De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

De situatie

In het bestemmingsplan is de Turfmarkt aangegeven als verblijfsgebied (V-VB); dit komt overeen met de windklasse slentergebied. In de huidige situatie heerst tussen Wijnhaven en Spui een matig tot goed windklimaat. Rond de Wijnhaven is het klimaat slecht. Op het Spui met de bestemming verblijfsstraat (V-VS) en de windklasse loopgebied is het windklimaat goed.

Ten gevolge van het ontwerp bestemmingsplan verslechtert deze situatie. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak van het Spuiforum aangepast en opnieuw doorgerekend op het windklimaat. Daaruit blijkt dat het windklimaat op de Turfmarkt voor de kwaliteitsklasse slentergebied matig tot goed is, met uitzondering van de doorgang nabij Hulshoff en Spuiforum.

Het klimaat aan het Spui en tussen hotel en Spuiforum is voor de klasse loopgebied matig tot goed. Rond de hoeken van het Spuiforum aan het Spui is het windklimaat slecht, maar minder slecht dan in het ontwerp bestemmingsplan. Waar een slecht windklimaat heerst worden nadere eisen gesteld.

Ontwerp bestemmingsplan

In de huidige situatie is een goed windklimaat niet overal aanwezig. De in het ontwerp bestemmingsplan gestelde eis voor een goed windklimaat is in de huidige situatie al niet haalbaar. Vanuit deze optiek had de kwaliteitseis goed niet van toepassing mogen zijn op dit plangebied. Deze eis zal daarom uit de regels geschrapt worden en vervangen door een nadere eis binnen de bestemming 'Gemengd-4' (zie staat van wijzigingen).

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft punt 3 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.323 J.J. ten Velden

De heer Ten Velden heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Hierbij maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier dat op dit moment van 16 mei tot en met 26 juni ter visie ligt. Volgens de gemeentelijke website is het doel van het bestemmingsplan o.a. het bieden van kaders voor de ontwikkeling van het Spuiforum. Op 11 juni is het Voorlopig Ontwerp voor het Spuiforum aan de gemeenteraad gepresenteerd. Een onderdeel van dit plan is een bouwstrook langs de Schedeldoekshaven I Ammuntiehaven. Deze vormt een essentieel onderdeel van het Spuiforum en bevindt zich binnen de grenzen van het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier. Essentieel omdat voor realisatie van het Spuiforum een deel van hotel Mercure gesloopt dient te worden. Compensatie van deze afgebroken ruimten vindt in de visie van de gemeente plaats aan de zijde van de Schedeldoekshaven. Maar in het ontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende strook grond de bestemming V-HO gekregen: Verkeer - Hoofdverkeersweg. Met die bestemming verhindert het bestemmingsplan de realisatie van het plan Spuiforum. Tijdens de informatiebijeenkomst op donderdag 6 juni vernamen wij van gemeentelijke ambtenaren dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan dat aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden niet hetzelfde bestemmingsplan hoeft te zijn als het plan dat ter visie heeft gelegen. Ik wees er op dat er dan geen mogelijkheid meer is om een zienswijze over deze bouwstrook in te dienen. Het antwoord was dat dan altijd nog de weg naar de Raad van State open ligt. Geachte gemeenteraad, ik vind deze benadering getuigen van onbehoorlijk bestuur. Als er een ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd dat het kader biedt voor de ontwikkeling van het Spuiforum en tegelijkertijd wordt er door de gemeente een Voorlopig Ontwerp voor datzelfde Spuiforum gepresenteerd, dan is het niet meer dan behoorlijk bestuur dat die twee beleidsvoornemens met elkaar in overeenstemming zijn. Om die reden ben ik van mening dat het ter visie liggende ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier minimaal dient te worden aangepast aan het Voorlopig Ontwerp en vervolgens opnieuw ter visie dient te worden gelegd. Beter nog zou het zijn, te wachten tot de raad zich definitief heeft uitgesproken over het wel of niet volbouwen van het Spuiplein voordat dat in een bestemmingsplan wordt opgenomen, maar dat is misschien te veel gevraagd.”

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

De gronden waar een uitbreiding van het hotel gerealiseerd zou kunnen worden ter compensatie van het te slopen deel zijn gelegen binnen de bestemming V-VS (verkeer-verblijfsstraat). Binnen deze bestemming is een 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Horeca, zodat bebouwing en voorzieningen ten behoeve van het hotel gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan dat aan de gemeenteraad wordt aangeboden is het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het kan echter wel zo zijn dat bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen de raad wordt voorgesteld (in het raadsvoorstel) om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de Staat van Wijzigingen is precies te zien op welke punten de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen. Na de gewijzigde vaststelling is het mogelijk om tegen deze wijzigingen in beroep te gaan bij de Raad van State.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ongegrond

Ra 2013.324 Stadsgewest Haaglanden

Namens het Stadsgewest Haaglanden heeft drs. J. de Ridder de volgende zienswijze (geciteerd):
“De gemeente Den Haag heeft het ontwerpbestemmingsplan "Spuikwartier 2013" naar het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden gestuurd in het kader van de zienswijzeprocedure. Dit bestemmingsplan beoogt een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de realisatie van het Spuiforum, een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium zullen worden gehuisvest.
Wij hebben het bestemmingsplan bestudeerd met het Regionaal Structuurplan en de overige regionale afspraken als referentiekader. In het RSP staat dat onze organisatie het fietsverkeer stimuleert door (mede)financiering van diverse projecten. Om het fietsverkeer mogelijk te maken zijn voldoende plaatsen voor fietsstalling noodzakelijk. In de Toelichting staat dat u een toename van het fietsverkeer verwacht als gevolg van de toekomstige vestiging van het Koninklijke Conservatorium op deze locatie en van het aantal studenten dat deze onderwijsinstelling zal bezoeken. Daarom zal uw college aanvullende maatregelen treffen. In de planregels bij de bestemmingen "Verkeer-Straat"~ "Verkeer-Verblijfstraat" en "Verkeer Verblijfgebied" wordt, onder andere, het aanleggen van fietspaden toegestaan met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen. Omwille van duidelijkheid adviseren wij u om aan deze bepalingen ook de plaatsing van fietsstallingen toe te voegen. Wij danken u voor de toezending van dit ontwerpbestemmingsplan en zullen de vervolgpprocedure met belangstelling volgen.”

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

*Het college acht het van belang dat er voldoende voorzieningen voor het stallen van fietsen gerealiseerd zullen worden. Het is echter niet de bedoeling dat er grootschalige geconcentreerde stallingsvoorzieningen op maaiveld komen. De plaatsing van (clusters) van fietsbeugels op maaiveld is wel toegestaan, aangezien fietsbeugels beschouwd kunnen worden als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
De gemeentelijke beleidslijn voor het Spuiforum, maar ook voor de ruimere omgeving, is dat grootschalige fietsenstallingen bij voorkeur niet ten koste gaan van het openbare gebied maar bijvoorbeeld inpandig moeten worden gerealiseerd. In het programma van eisen voor het Spuiforum, dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke besluitvorming over het Spuiforum, is een inpandige stalling opgenomen van tenminste 600 plaatsen. Daarbij zal ook het medegebruik van omliggende stallingen worden betrokken, zoals die onder het stadhuis.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ongegrond

Ra 2013.325 Ir. A.J.M. Baartmans

De heer Baartmans heeft de volgende zienswijze (geciteerd):
“Het bestemmingsplan Spuikwartier beoogt een actualisering te zijn van de bestemmingsregeling voor het Spuikwartier, waarvoor een oud plan geldt (1988) plus twee herzieningen (1988 en 1990). Mijn zienswijze behelst de volgende punten:

1. Het bestemmingsplangebied is onjuist, want te klein, gekozen.
2. Inhoudelijk sluit het Bestemmingsplan Spuikwartier niet aan op het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier van 2007 en geeft het zonder argumenten van een afwijkende visie op de stadsvorm blijk.
3. Het Spuiforum project maakt van de hoogbouwfilosofie van Den Haag een potpourri.
4. De situering van het Spuiforum aan het Spui is met het oog op het beeld en de functie van het Spui en Spuiplein ongelukkig.

5. Het Spuiforum versterkt het windhinder probleem en bereikt dus het tegendeel van wat de gemeente met het Spui en omgeving wil.
6. Het bestemmingsplan is feitelijk geen weergave van de voorgenomen ambities en getuigt derhalve niet van Goede Ruimtelijke Ordening

Toelichting:

Ad 1. Het bestemmingsplangebied is onjuist, want te klein, gekozen.

Het Spuikwartier is een gebied dat enerzijds duidelijk fysiek door de Schedeldoekshaven en het Spui wordt begrensd, en anderzijds overgaat in de oude binnenstad. Die laatste overgang is meer plan historisch dan stad historisch te begrijpen. Maar onbegrijpelijk is dat een deel van het Spuikwartier uit het plangebied is gelaten. Zo bedrijfje geen ruimtelijke ordening! Ruimtelijke samenhang is immers een belangrijk doel van ruimtelijk ordenen, en dat gebeurt hier evident niet. Precies het gebied van het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier uit 2007 is er uit gelaten. Er wordt zelfs geen woord vuil gemaakt aan de relatie tussen Wijnhavenkwartier en overige Spuikwartier. Het is toch echt nodig om aan te geven of de bestemmingen in het BP Wijnhavenkwartier ter plaatse van de voormalige ministeries nog passen bij het nieuwe Spuiforum, en of de bouwkundige opvatting sporen.

Ad 2. Inhoudelijk sluit het bestemmingsplan Spuikwartier niet aan op het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier.

Het BP Wijnhavenkwartier maakte verbindingen tussen Danstheater Philipszaal en de nieuwbouw ter plaatse van de voormalige ministeries mogelijk. Zie twee onderstaande uitsneden.

Eerst het bestemmingsplan, waaruit blijkt dat de bestemming "GD+Wo" tot aan de grens, d.w.z. NDT/Philipszaal, mag worden bebouwd. Dan het schematische beeld van de samenhang volgens het stedenbouwkundige plan voor het Wijnhavenkwartier (rood=bebouwing, oranje=gemeenschappelijke binnenruimten): Kortom, een innige 'jumelage' die nu in de lucht hangt. Is hij nog wel de bedoeling of niet? Is het BP Wijnkwartier geen luchtkasteel nu voor zeer geruime tijd de sloop van de ministeries C.q. de renovatie op een uiterst laag pitje staan? Wat hier ook wringt is dat in het BP Wijnhavenkwartier een hele beschouwing aan de "korrelgrootte" van het gebied wordt gewijd. Er zijn zeer grote gebouwen, het stadhuis en VROM, die "solids" worden genoemd. Maar in het Wijnhavenkwartier moet dat anders worden: "Met de bouw van de Resident is er voor gekozen de publieke gebouwen in te voegen in het stadswefsel. (...) In plaats van een uniforme plint met daarop gelijkvormige torens (...) gaat de voorkeur uit naar een, binnen en bouwblok, aaneenschakeling van gebouwen met een eigen maatvoering en schaal."(blz. 15 Toelichting). Dat is bij het nieuwe complex van Justitie en BZK naar mijn smaak heel goed gelukt. Maar waarom dan nu ineens een andere filosofie voor het Spuiforum? Waarom is het Spuikwartier weer toe aan een "solid" en niet aan invoeging in het stadswefsel? Of is het Spui een plek waaromheen "anything goes"? Het theater van Hertzberger, dat de stedenbouwkundige eenheid van twee oude laagbouwgebieden met een kleine korrel als flanken van de majestueuze Nieuwe Kerk, zonder gezonde onderbouwing doorbrak, gaf daarvan al een vermoeden. Ook in het Spuikwartier zelf is de geschiedenis natuurlijk onbarmhartige tekeer gegaan met wisselende visies. Maar het is toch onnavolgbaar om als in 2007 een bestemmingsplan is vastgesteld er in 2013, zes jaar later, al weer een heel andere visie op na te houden, zonder daar woorden aan vuil te maken.

Ad 3. Het Spuiforum maakt van de hoogbouwfilosofie van Den Haag een potpourri.

In het verlengde valt punt 2 merk ik op dat de hoogte in het Wijnhavenkwartier bepaald wordt door een "needie strategy", waarbij vanaf het Spui richting CS de bouwhoogte mag oplopen. Het doel is respect voor de historische skyline en het Beschermd Stadsgezicht. De "in het bestemmingsplan voorziene hoogbouw [vormt] een zorgvuldig gecomponeerde skyline van slanke torens"(blz. 15 Toelichting). Wat in 2007 zorgvuldig was is in 2013 niet meer van deze tijd? Het BP Spuikwartier zegt (blz. 38): "De oriëntatie en maatvoering van het Spuiforum sluiten aan op de gebouwen in dit deel van het Spui- en Wijnhavenkwartier." In het BP Wijnhavenkwartier werd wezenlijk iets anders beoogd. Het is evident dat het Spuiforum geen "needie" oplevert maar een stompe toren van maximaal 70 meter die ook de eerder verdedigde geleidelijke hoogteopbouw naar CS toe overhoop haalt.

Ad 4. De situering van het Spuiforum aan het Spui is met het oog op het beeld en de functie van het Spui zeer ongelukkig.

Het BP zegt (blz. 38): "Het Spuiforum staat aan het Spui. Tussen Spui en Spuiforum is er een voorruimte. (...) Het gebouw steekt echter niet door de rooilijn heen.

Met de bouw van Spuiforum kan het Spui als een structurerend element van het centrum van de stad sterk aan herkenbaarheid en kwaliteit winnen. Aan het Spui kan iets van de vooroorlogse uitgaanssfeer van het 'Hofspui' worden hersteld, met een uitstraling op het huidige Spui die nog steeds kwaliteit heeft: een strategische positie in de binnenstad en samenhangende wanden met architectuur van hoge kwaliteit." De keuze van de gemeente (RIS 251767 blz. 11) om het Spui een belangrijke uitgaansboulevard van Den Haag te maken is goed. Dat is ook in lijn met het gerealiseerde plan "De Kern Gezond". Daarmee is de kwaliteit van het Spui als lange laan sterk verbeterd. Zo kan het Spui helpen om de eilandjes, die de Haagse binnenstad kenmerkt, te verbinden en het slenteren aantrekkelijk te maken. Maar dan is het uiterst onlogisch dat het nieuwe gebouw schuin op de rooilijn van het Spui staat en niet de Spuiwand aanheelt. Gewoon front maken en de ingang aan het Spui leggen, niet half op een hoek van een opnieuw halfslachtig Spuiplein om ruimte te maken voor onnodige terrassen. Die bovendien in de wind liggen (zie volgende punt).

Ad 5. Het Spuiforum versterkt het windhinder probleem en bereikt dus het tegendeel van wat de gemeente met het Spui en omgeving wil.

Pleinen maken is moeilijk. Hét Plein is inmiddels een topper. Het De Savornin Lohmanplein is een plantsoen met doorsnijdende wegen. Het Spuiplein was nooit wat, behalve voor skaters en optredens. Volgens het windhinderrapport van Peutz (blz. 14) wordt het niet beter, eerder slechter. Naast de moeilijke hoek in de staart van het gemeentehuis zal het Spuiforum in combinatie met de bestaande bouw van BiZa/Justitie - die immers in de plantermijn niet zullen veranderen - extra flink hinderlijke plekken opleveren, vooral aan het Spui, de beoogde fraaie hartlijn van de binnenstad en beoogde vestigingsplaat van nieuwe terrassen.

6. Het bestemmingsplan is feitelijk geen weergave van de voorgenomen ruimtelijke ambities en voldoet derhalve niet de wettelijke vereisten van Goede Ruimtelijke Ordening

Tijdens de informatievond op 6 juni jl. zijn vragen gesteld m.b.t. onder meer het reusachtige bouwvolume voor het Spuiforum en de verkeersdoeleinden c.q. wijzigingsbevoegdheid nabij het Mercure Hotel. Door de medewerkers van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling werd daarop geantwoord dat het aangegeven volume niet nodig is voor het Spuiforum en dat dit nog kan worden verkleind. Vervolgens dat het stedenbouwkundig raamwerk nog in ontwikkeling is en daarom nog niet volledig naar het bestemmingsplan kan worden vertaald. Kennelijk presenteert de gemeente met dit ontwerp bestemmingsplan geen definitief verbeelding annex planregels van de in de toekomst voorgestelde ontwikkelingen. Ik wacht de definitieve versie van het bestemmingsplan dan ook vol spanning af en behoud mij overigens alle rechten voor in de toekomst te reageren dan wel mijn zienswijze inhoudelijk nader aan te vullen. Geachte raadsleden, het zal u duidelijk zijn dat ik tot mijn spijt moet concluderen: Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen deugdelijke onderbouwing. En daarom kunt U het niet zonder nadere onderbouwing en aanpassing aan de feitelijk voorgestelde ontwikkelingen vaststellen."

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

De zienswijze van de heer Baartmans is gelijk aan zienswijze RA 2013.296 van de heer A.J. van der Burg. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze RA 2013.296.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter onder punt Ad 3 en voor wat betreft punt Ad 5 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.326 CMS Derks Star Busmann N.V. namens ASR

Mr. A.J. Koppert van CMS Derks Star Busmann N.V. heeft namens ASR Vastgoed Maatschappij N.V. en AST Levensverzekering N.V. de volgende zienswijze (geciteerd):

"Namens cliënten, ASR Nederland Vastgoed maatschappij N.v. en ASR Levensverzekering N.V. (hierna gezamenlijk "ASR"), gevestigd aan de Pythagoraslaan 2 en aan de Archimedeslaan 10 te Utrecht, breng ik hierbij de navolgende zienswijze naar voren naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Spuikwartier 2013" dat tot en met 26 juni 2013 ter inzage ligt.

Inleiding

ASR is gerechtigd tot de ondergrondse parkeergarage, gelegen aan de Schedeldoekshaven te Den Haag. Boven de parkeergarage dan wel in de nabijheid van de parkeergarage wordt het nieuw te ontwikkelen Spuiforum gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onder andere in de ontwikkeling van het Spuiforum; een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het koninklijk Conservatorium worden samengebracht. ASR staat zeer positief tegen de ontwikkeling van het Spuiforum en ASR is van mening dat ook deze ontwikkeling een aanwinst is voor de stad Den Haag.

ASR heeft slechts bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan voor zover is het ontwerpbestemmingsplan de bestaande situatie (parkeergarage en aanrijroutes van de parkeergarage) niet planologisch wordt geconserveerd. ASR meent dat de ligging van de aanrijroutes en de parkeergarage in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen om de bestaande situatie planologisch te conserveren. Noodzaak tot het realiseren van een parkeergarage onder het Spuiforum In het ontwerpbestemmingsplan heeft het toekomstige 'Spuiforum de bestemming 'Gemengd 4'. De gronden met de bestemming "gemengd 4" zijn bestemd voor:

- a. (muziek)theater;
- b. onderwijs;
- c. kantoor;
- d. detailhandel;
- e. congres- en vergaderaccommodaties;
- f. verkeer,'
- g. horeca tot en met de categorie zwaar,'

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. Tevens zijn ondergrondse parkeervoorzieningen tot twee lagen toegestaan. " Op de onderhavige locatie is nog steeds een ondergrondse parkeergarage, bestaande uit twee lagen en entrees, planologisch mogelijk. Echter, uit de toelichting blijkt niet dat de bestaande situatie ook planologisch wordt geconserveerd. ASR is van mening dat uit de toelichting onvoldoende blijkt dat er daadwerkelijk weer een parkeergarage wordt gerealiseerd. Dit bevreemdt ASR nu uit paragraaf 5.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan "Spuikwartier 2013" blijkt dat de parkeergarage wél noodzakelijk is uit ruimtelijk oogpunt:

"Het totaal aan bezoekers van het Spuiforum genereert echter niet allemaal 'nieuw' verkeer. In de huidige situatie zijn er ook theaterzalen en is er horeca op die locatie aanwezig. Ten opzichte van de huidige functies neemt het totaal aantal bezoekers van het Spuiforum toe met ca. 4500 per dag. Deze nieuwe bezoekers leiden tot een toename van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer en van het aantal fietsers en automobilisten in de stad. Deze extra verplaatsingen vinden echter sterk verspreid over de dag plaats en zijn vervolgens weer te verdelen over de verschillende routes van en naar het Spuiforum. De aantallen extra reizigers en ritten voor de afzonderlijke vervoerwijzen zijn geen aanleiding voor het aanpassen van de infrastructuur voor openbaar vervoer, fiets of autoverkeer. Wel zullen er adequate voorzieningen worden getroffen voor het stallen van fietsen en het parkeren van auto's.

Op basis van het programma komen er dagelijks maximaal tussen de 10.000 en 11.000 mensen naar het Spuiforum. Voor de verschillende groepen is op basis van ervaringscijfers en landelijke richtlijnen een aanname gedaan over het autogebruik. Het grootste aandeel autogebruik zit bij de bezoekers van de zalen. Daarvoor is gerekend met 15% die als bestuurder komt (en dus een auto moet parkeren) en dat er gemiddeld twee bezoekers in een auto reizen. Dit komt overeen met het landelijke kencijfer dat voor een theater op een centrumlocatie circa 30% van de bezoekers met de auto komt. Voor de werknemers is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm die er van uit gaat dat 1 op de 10 werknemers met de auto reist. Voor het conservatorium is een laag aandeel autogebruik (5%) aangehouden omdat dit merendeels studenten zijn. Op basis van deze cijfers is berekend dat het Spuiforum per dag ca. 3.000 autoritten naar en vanaf het complex genereert. De 3.000 ritten per dag zijn echter geen extra ritten. De huidige theaterzalen en de horeca genereren nu immers ook al ritten door hun bezoekers en personeel. Op een vergelijkbare wijze als hiervoor is aangegeven is de rit productie bepaald voor de huidige functies. Van de 3.000 dagelijkse ritten van en naar het Spuiforum worden er in de huidige situatie al dagelijks 2.000 gemaakt. Door de toevoeging van functies en programma aan het Spuiforum worden dagelijks ca.1000 nieuwe autoritten gegenereerd. " Om deze reden en om te voorkomen dat in de toekomst om enigerlei reden misverstand kan ontstaan over de noodzaak tot het weer realiseren van een parkeergarage dient ASR zekerheidshalve deze zienswijze in.

Bereikbaarheid van de parkeergarage

Tevens blijkt uit de plankaart en plantoelichting onvoldoende dat de nieuwe parkeergarage onder het Spuiforum weer twee inritten krijgt, gelegen aan de Schedeldoekshaven en het Spui. ASR is van mening dat uit ruimtelijk oogpunt de bestaande in- en uitritten dienen te worden behouden. De in- en uitritten dienen zodanig te worden gesitueerd, zodat de afwikkeling van het verkeer uit ruimtelijk oogpunt op de juiste wijze kan plaatsvinden. ASR is van mening dat om deze reden de bestaande in en uitritten dienen te worden behouden. ASR verzoekt uw Raad om in de plankaart dan wel in de toelichting van het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013' op te nemen dat deze in- en uitritten in de nieuwe parkeergarage worden behouden en dat daarnaast - tevens uit ruimtelijk oogpunt beste - de aanrijroutes worden behouden. Om deze reden en om te voorkomen dat in de toekomst om enigerlei reden misverstand kan ontstaan over de noodzaak van het behouden van de onderhavige in- en uitritten en aanrijroutes dient ASR zekerheidshalve deze zienswijze in.

Conclusie

ASR verzoekt uw gemeente om het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013' te wijzigen dan wel aan te vullen conform het daartoe gedane voorstel. Cliënte is graag bereid om zonodig vorenstaande nader mondeling toe te lichten en in overleg te treden over de realisatie van de parkeergarage en de situering van de parkeergarage met de te aan te leggen in- en uitritten en aanrijroutes.”

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

Inleiding

Bij het toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de parkeernormen die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dus aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de parkeernormen (al dan niet middels de realisatie van een nieuwe parkeergarage).

Bereikbaarheid parkeergarage Spuiforum

De inrit op het Spui zal na de bouw van het Spuiforum verdwijnen. Door de bouw van het Spuiforum is het namelijk niet mogelijk om deze te handhaven.

Verkeerskundig is het opheffen van deze inrit te onderbouwen doordat het verkeer een ander oriëntatie heeft gekregen sinds de invoering van het vcp (er is nauwelijks verkeer meer vanaf de Veerkade) en vanaf Spui-oost is er een goed alternatief via de andere inrit.

Het is niet gebruikelijk om in de toelichting van een bestemmingsplan alle aanrijroutes van parkeergarages te beschrijven. Op de plankaart worden deze mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Verkeer-verblijfsstraat, Verkeer-Hoofdverkeersweg en Gemengd-4.

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

Ra 2013.327 Haags Monumentenplatform

Namens het Haags Monumentenplatform heeft de heer W.F. Vader de volgende zienswijze (geciteerd): “In zijn brief van 30 mei 2010 aan het College en de Raad schreef het Haags Monumentenplatform reeds dat zou moeten worden gezien of de ambitie om van het Spuikwartier een levendig uitgaansgebied te maken niet evengoed kan worden verwezenlijkt door niet op voorhand voor de toen reeds beoogde icoon op het Spuiplein te kiezen, maar door de integrale ontwikkeling van het betreffende gebied op basis van een cultureel en stedelijk rijk plan. Nog steeds staat voor het platform voorop dat wat er uiteindelijk op het Spuiplein zal worden gebouwd daadwerkelijk moet bijdragen aan de verlevendiging van het Spuikwartier én zijn directe omgeving. Hoe het 'Spuiforum' wordt ingepast in het stedelijk weefsel van de Haagse binnenstad en 'hoe het Spuiplein in de toekomst zal gaan functioneren is door de focus op de bouw van het cultuurcentrum niet duidelijk; verwachtingen daarvan lopen sterk uiteen. Het ontwerp-bestemmingsplan Spuikwartier 2013 toont in dit verband het karakter van een gelegenheidsplan dat is opgesteld om de bouw van het 1 kolossale cultuurcentrum mogelijk te maken, waarbij geheel -en zonder redelijke onderbouwing- de uitgangspunten van de vigerende bestemmingsplannen voor het Wijnhavenkwartier en de daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige opvattingen van 2007' niet alleen worden genegeerd, maar zelfs ontkend. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een 'gat zien ter plaatse van het Wijnhavenkwartier 11, waardoor van een integrale visie op de ontwikkeling van het gehele gebied van Wijnhavenkwartier tot en met het Spui ontbreekt. Een visie op wonen, verkeer, economie, voorzieningen wordt node gemist.

Het Haags Monumentenplatform maakt zich hierover ernstige zorgen. Om deze zorg te motiveren brengt het platform het volgende onder uw aandacht.

*Dit ontwerp-bestemmingsplan is ter visie gelegd hoewel de werkelijke inhoud en verbeelding ervan eerst aan de raad wordt voorgelegd tezamen met de zienswijze die, gebaseerd op het onvolledige ontwerp, zijn ingediend. Dit is in strijd met de zorgvuldigheid die goede ruimtelijke ordening vereist.

*In strijd met de vereiste zorgvuldigheid van goede ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op een concept-stedenbouwkundig kader van medio 2012 dat nimmer in definitieve versie is vastgesteld. '

*Er is geen stedenbouwkundige duidelijkheid voor een aantal straten en andere openbare ruimten waar het gaat om straatprofielen (licht, lucht, privacy) en bestemmingen aan het maaiveld en eerste bouwlagen, zodat de toekomstige kwaliteit van dit deel van de binnenstad (ruimteform, economie, veiligheid, levendigheid) niet kan worden beoordeeld.

*Het platform mist de motivering voor de radicale breuk met de voorgaande beleidsstukken en raadsbesluiten door de huidige theaters te slopen, waaronder het eerste grote gebouw van Rem Koolhaas met een veel geprezen theaterzaal (alsmede de auditoriumtrap en het restaurant), het Spuiplein geheel te bebouwen en daardoor de morfologie van het centrum in zijn geheel op de schop te nemen.

*Het platform mist de motivering voor het beoogde hoogteprofiel in het gebied waarin zonder ruimtelijke analyse van het gewenste stedelijke panorama en stadsgezicht een derde gebouw van 70 meter wordt toegevoegd met een breedte die groter is dan die van de beide ministeriegebouwen. Dit is een breuk met de beleidstraditie van de laatste decennia. Het platform refereert in dezen in het bijzonder aan het 'Plan Meier' en de besluiten nadien.

*Het platform maakt zich zorgen over het onberedeneerde bouwrecht voor het Spuiforum van 70 meter hoog en over de volle lengte en breedte van het beoogde gebouw (masten niet meegerekend) ten opzichte van de monumentale Nieuwe Kerk van 17 meter en de het belendende stadhuis en hotel van 42 meter. Het platform acht dit niet te rijmen met de bescherming van het stadsgezicht.

*Het is onduidelijk wat de betekenis en kwaliteit van de openbare ruimte ter plekke kan zijn voor stedelijk vertier, ambulante handel en verblijfsruimte, gezien de logistieke eisen die het kolossale gebouw stelt: parkeercapaciteit, fietsstalling en uitloopruimte voor de duizenden bezoekers, staf en artiesten die zijn samen gebracht in één enkel gebouw. Dit bouwrecht overvraagt de beschikbare ruimte.

Het platform steunt de ambitie het Spuikwartier te verlevendigen, maar zou het betreuren dat er straks een kolossaal gebouw aan het Spuiplein zou verrijzen dat de omgeving ervan zodanig domineert dat de kwaliteit van die omgeving daar onder lijdt. Het platform zou daarentegen een integrale ontwikkeling die leidt tot het ontstaan van een 'Haagse Covent Garden' toejuichen, ook al zou dit betekenen dat daarvoor van het huidige plan om te komen tot het 'Spuiforum' zal moeten worden afgezien. In dit licht acht het platform het raadzaam dat -eer er uiteindelijk voor de bouw van het 'Spuiform' wordt gekozen- zorgvuldige studie wordt gemaakt van mogelijke alternatieven, zoals het plan dat zaterdag 22 juni jl. is gepresenteerd door een aantal Haagse architecten."

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure gevolgd. Er is bovendien geen sprake van een onvolledig ontwerp-bestemmingsplan waartegen zienswijzen ingediend kunnen worden. Wel kan het zijn dat de raad wordt voorgesteld om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan enigszins aan te passen bij vaststelling. Tegen deze wijzigingen staat vervolgens, na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Raad van State open.

Het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum', RIS 251767). Op de voorkant staat echter nog "concept", waardoor het lijkt alsof dit Raamwerk niet is vastgesteld.

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf 'Spuiforum' verwezen naar de stedenbouwkundige visie. In dit Stedenbouwkundig Raamwerk zijn de stedenbouwkundige hoofdlijnen benoemd, qua plaats, maat (envelop) en functie van het Spuiforum. Ook zijn uitspraken gedaan over de wisselwerking met de stedelijke ruimte, zoals entrees, verkeersafwikkeling en dergelijke. Bij de behandeling van het Spuiforum eind 2012 is afgesproken dat in de loop van 2013 een overkoepelend en verbindend raamwerk voor het geheel van de ontwikkelingen rondom Spuiforum zou worden opgesteld, als nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum.

Het 'Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooien' (RIS 260023) is inmiddels voltooid. Voor de openbare ruimte tussen Grotiusplaats en het Spui is het 'Schetsontwerp Haagse Loper' (RIS 260026) dat een voorstel doet voor een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, met ruimte voor activiteiten. De Nota van Uitgangspunten Schedeldoekshaven-Ammunitiehaven (RIS260025) en het bijbehorende stedenbouwkundig plan doen uitspraken over de invulling van het gebied aan de zuidoostelijke zijde van het Spuiforum. Deze drie documenten zijn door het college van burgemeester en wethouders op 11 juni 2013 als raadsvoorstel vastgesteld.

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf 'Spuiforum' verwezen naar het 'Stedenbouwkundig Raamwerk'. In dit raamwerk worden uitspraken gedaan over de wisselwerking met de stedelijke ruimte (onder andere entrees, verkeersafwikkeling) en de positionering van het gebouw aan zowel de Turfmarktroute – als verbinding van het Centraal Station met het kernwinkelgebied – en het Spui – als de historische ruggengraat van het stedelijk leven in Den Haag. In hoofdstuk 5, paragraaf 2 'Nieuwe ontwikkelingen' van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf 'Cultuurhistorische inpassing' toegelicht hoe Spuiforum past binnen de hoogteopbouw van het Wijnhavenkwartier en het Spui.

Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan echter een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming. Daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

Het Spuiforum zelf maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. De grens van het Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage uitbreiding' ligt ten opzichte van het bestemmingsplan Spuikwartier aan de overzijde van het Spui en de Kalvermarkt. Het gebouw is met respect voor de cultuurhistorie van het gebied ingepast en versterkt de belangrijkste routes, zoals het Spui, Turfmarkt en Schedeldoekshaven en Ammunitiehaven. In paragraaf 5.2 Nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan.

In H3 van het 'Stedenbouwkundig Raamwerk' wordt de positie van het Spuiforum toegelicht; ook ten opzichte van de openbare ruimte. Gelegen aan het Spui komt dit gebouw letterlijk en figuurlijk dicht bij de omliggende gebouwen en functies (Theater aan het Spui, Filmhuis, de Nieuwe Kerk, bibliotheek) te staan. Zo wordt aangesloten bij het verleden waarbij het Spui het adres voor verschillende uitgaansgelegenheden was. Ook wordt beschreven hoe een nieuw Spuiplein tussen het stadhuis en Spuiforum ontstaat, onderdeel van de Turfmarktroute met de kwaliteit van een compact, maar aantrekkelijk stadsplein met een heldere vorm, begrenzing en oriëntatie. Ook aan de Schedeldoekshaven ontstaat met de aanleg van het Spuiforum ruimte om de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten en gebouwd programma toe te voegen. Zo is er voldoende ruimte in de openbare ruimte voor bezoekers en gebruikers.

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de benodigde parkeercapaciteit en routes. Het bestemmingsplan maakt ondergronds parkeren onder het Spuiforum mogelijk. De bestaande in- en uitritten aan de Schedeldoekshaven zijn positief bestemd.

~~Het alternatieve plan van Dooievaar is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~— meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~— functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~— kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~— overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~— geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~— geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~— architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en

analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.328 P. Drijver

De heer Drijver heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Spuikwartier en brengt de raad hierbij het volgende onder de aandacht als zienswijze.

- * ik keur de haast en lichtvoetigheid af waarmee te koste van de zorgvuldigheid het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd maar waarvan de werkelijke inhoud en verbeelding pas aan de raad wordt voorgelegd tezamen met de zienswijzen die op het ontwerp zijn ingediend. Dit is in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening' en mist de zorgvuldigheid die de burger van het openbaar bestuur verwacht mag worden bij het opstellen van bestemmingsplannen.
- * op de informatieavond werd ons door Martin Pasman van DSO verzekerd dat een 'definitief' raamwerk Spuikwartier nog niet in aankomst was. Nog geen week later bleek het bij de stukken kredietaanvraag Spuiforum te zitten!
- * De verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan vertoont' een gat in het plangebied tpv bestemmingsplan WIJNHAVEN II. Er ontbreekt aan een duurzame langere termijnvisie op het gehele gebied omdat WIJNHAVEN II nog uitgaat van de oude (en afgeblazen plannen) om de oude Justitie/Binnenlandse Zaken < Ministeries te slopen. Rond 1 juli wordt een voorstel neergelegd voor het vm Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze inderhaaste oplossing is geen 'goede ruimtelijke ordening'. Temeer omdat rond 1 juli bekend wordt gemaakt dat voor het voormalige ministerie van Binnenlandse zaken een ontwikkelaar gevonden is voor herbestemming en verbouw.
- * Er is een gebrek aan stedenbouwkundige duidelijkheid omdat er een hoeveelheid straten/openbare ruimte wordt gegenereerd ; waarvan niet duidelijk is wat de straatprofielen zijn (licht lucht, privacy) en wat de bestemmingen aan het maaiveld en de eerste lagen zullen zijn en daarmee wat de kwaliteit van de openbare ruimte hier in de binnenstad zal zijn (ruimteform, economie, veiligheid, levendigheid)
- * Medio vorig jaar liet DSO een conceptversie het licht zien van een stedenbouwkundig kader: er is geen definitieve versie vastgesteld terwijl in bestemmingen, ruimteform en vrijstellingsregelingen wordt geanticipeerd op onbesproken doelen. Dat is geen 'goede ruimtelijke ordening'.
- * Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een steekhoudende, duurzame stedenbouwkundige visie op wonen, voorzieningen, verkeer en stedelijke economie node gemist.
- * Het bestemmingsplan stelt de ongemotiveerde sloop voor van het eerste grote gebouw van Rem Koolhaas dat een uitstekende en goed functionerende zaal bezit waarover een brede consensus bestaat. Er is geen culturele afweging gemaakt in het bestemmingsplan.
- * Er is in het bestemmingsplan een radicale, ongemotiveerde breuk met alle voorgaande beleidsstukken en raadsbesluiten door Dr Anton Philipszaal en Lucent Danstheater te lopen, de auditoriumtrap te slopen, het Spuiplein te bebouwen en daarmee de morfologie van het centrum in zijn geheel op de schop te gooien zonder deugdelijke motivatie.
- * Het voorgaande geldt ook het hoogteprofiel in het gebied waar zonder motivatie of ruimtelijke analyse vanuit het stedelijk panorama en stadsgezicht een derde gebouw van 70 meter hoog wordt toegevoegd met een breedte groter dan elk van beide vm ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie. Dit is in strijd met de beleidstraditie neergeslagen in raadsbesluiten van de laatste 60 jaar. We wijzen in het bijzonder op het Plan 'Meier' van 2002 en de besluiten nadien.
- * Het niet overleggen van een deugdelijke motivatie om aan te tonen dat opknappen en uitbreiden van de huidige zalen inclusief hergebruik van het vm ministerie van Justitie een uitstekende optie is gebleken.
- * De onberedeneerde wezensvreemde verhouding tussen het bouwrecht Spuiforum van 70 meter hoog (masten erop NIET meegerekend) en de monumentale Nieuwe Kerk met een goothoogte van plm 17 meter en de burenaast, het 'blauwe Mercure Hotel' en het Stadhuis (beide plm 42 m) getuigt niet van een 'goede ruimtelijke ordening', het inpassen van monumenten in beschermd stadsgezicht.

* Het is zonderling dat zonder nadere belangenafweging delen van private bebouwing en gronden (hotel en restaurant: wie draait voor de kosten op? is er een maatschappelijke motivatie?) worden geschrapt zonder dat hiervoor in de financiële paragraaf duidelijkheid over wordt gegeven, of zonder dat er een sluitende stedenbouwkundige motivering is gegeven. Dat is geen /goede ruimtelijke onderbouwing'.

* Het is onduidelijk wat de betekenis en kwaliteit van de openbare ruimte nog kan zijn gezien de logistieke eisen van het enorme openbare gebouw waarvoor een bouwrecht wordt gegeven: parkeercapaciteit, fietsenstallingscapaciteit, stedelijk vertier en ambulante handel, verblijfsruimtes en uitloopruimte van plm 4500 bezoekers aan één enkel gebouw -staf en artiesten niet meegerekend. Dit bouwrecht overvraagt zonder meer de locatie.”

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure gevolgd. Er is bovendien geen sprake van een onvolledig ontwerp-bestemmingsplan waartegen zienswijzen ingediend kunnen worden. Wel kan het zijn dat de raad wordt voorgesteld om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan enigszins aan te passen bij vaststelling. Tegen deze wijzigingen staat vervolgens, na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Raad van State open.

Het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum is op 8 november 2012 door de raad aangenomen (bijlage 4 bij raadsvoorstel ‘realisatie Spuiforum’, RIS 251767). Op de voorkant staat echter nog “concept”, waardoor het lijkt alsof dit Raamwerk niet is vastgesteld.

De begrenzing van het bestemmingsplan wordt ingegeven door de actualiseringsopgave voor bestemmingsplannen waarvoor de gemeente staat. Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier dateert uit 2007 en is daardoor op 1 juli 2013 jonger dan 10 jaar. De overige bestemmingsplannen in het Spuikwartier zijn ouder en wel aan herziening toe.

In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf ‘Spuiforum’ verwezen naar de stedenbouwkundige visie. In dit Stedenbouwkundig Raamwerk zijn de stedenbouwkundige hoofdlijnen benoemd, qua plaats, maat (envelop) en functie van het Spuiforum. Ook zijn uitspraken gedaan over de wisselwerking met de stedelijke ruimte, zoals entrees, verkeersafwikkeling en dergelijke. Bij de behandeling van het Spuiforum eind 2012 is afgesproken dat in de loop van 2013 een overkoepelend en verbindend raamwerk voor het geheel van de ontwikkelingen rondom Spuiforum zou worden opgesteld, als nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum. Het ‘Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooien’ (RIS 260023) is inmiddels voltooid. Voor de openbare ruimte tussen Grotiusplaats en het Spui is het ‘Schetsontwerp Haagse Loper’ (RIS 260026) dat een voorstel doet voor een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, met ruimte voor activiteiten. De Nota van Uitgangspunten Schedeldoekshaven-Ammunitiehaven (RIS260025) en het bijbehorende stedenbouwkundig plan doen uitspraken over de invulling van het gebied aan de zuidoostelijke zijde van het Spuiforum. Deze drie documenten zijn door het college van burgemeester en wethouders op 11 juni 2013 als raadsvoorstel vastgesteld.

In het stedenbouwkundig raamwerk worden tevens uitspraken gedaan over de wisselwerking met de stedelijke ruimte (onder andere entrees, verkeersafwikkeling) en de positionering van het gebouw aan zowel de Turfmarktroute – als verbinding van het Centraal Station met het kernwinkelgebied – en het Spui – als de historische ruggengraat van het stedelijk leven in Den Haag. In hoofdstuk 5, paragraaf 2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van het ontwerp bestemmingsplan Spuikwartier wordt in de paragraaf ‘Cultuurhistorische inpassing’ toegelicht hoe Spuiforum past binnen de hoogteopbouw van het Wijnhavenkwartier en het Spui. Ten behoeve van de realisatie van het Spuiforum is in het ontwerp-bestemmingsplan echter een bestemmingsvlak opgenomen met een maximale hoogte van 70 meter. Dit is in verhouding met het architectonische ontwerp Spuiforum een te ruime bestemming. daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

In H3 van het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk’ wordt de positie van het Spuiforum toegelicht; ook ten opzichte van de openbare ruimte. Gelegen aan het Spui komt dit gebouw letterlijk en figuurlijk dicht bij de omliggende gebouwen en functies (Theater aan het Spui, Filmhuis, de Nieuwe Kerk, bibliotheek) te staan. Zo wordt aangesloten bij het verleden waarbij het Spui het adres voor verschillende uitgaansgelegenheden was. Ook wordt beschreven hoe een nieuw Spuiplein tussen het stadhuis en Spuiforum ontstaat, onderdeel van de Turfmarktroute met de kwaliteit van een compact, maar aantrekkelijk stadsplein met een heldere vorm, begrenzing en oriëntatie. Ook aan de Schedeldoekshaven ontstaat met de aanleg van het Spuiforum ruimte

om de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten en gebouwd programma toe te voegen. Zo is er voldoende ruimte in de openbare ruimte voor bezoekers en gebruikers.

Het 'Plan Meier' is het stedenbouwkundige plan uit 2002 dat ten grondslag lag aan het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. Het maakt dan ook onderdeel uit van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. Het doet ook uitspraken over de omgeving van het bestemmingsplan, waarbij met betrekking tot het Spuiforum uitgegaan is van behoud van de bestaande zalen (Dr. Anton Philipszaal en Lucent Danstheater). Dat is nu niet langer aan de orde. Er wordt door de gemeente Den Haag al meerdere jaren intensief nagedacht over de nieuwbouw van het Dans- en Muziekcentrum. Zo is in 2009 de Nota van Uitgangspunten Internationaal Cultuurforum Spui opgesteld, heeft in 2010 de architectenselectie plaatsgevonden, is in 2012 het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum (bijlage 4 bij raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum', RIS 251767) en het Schetsontwerp Spuiforum opgesteld. In juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders onder andere het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o. (RIS 260023) en het voorlopig ontwerp Spuiforum vastgesteld.

~~Het alternatieve plan van Dooievaar is beoordeeld door het college op basis van de beschikbare informatie. De reactie van het college op de alternatieve verkenning van de werkgroep Dooievaar+ is geformuleerd in de commissiebrief 'Reactie op verkenning voor renovatie van Dooievaar+' (DSO/2013.1013). In deze brief stelt het college dat ze in de verkenningen van Dooievaar+ een hernieuwde bevestiging ziet van de juistheid van de reeds eerder door de raad gemaakte keuze voor nieuwbouw.~~

~~Het college concludeert dat de renovatie kan worden vergeleken met de haalbaarheidsstudie naar renovatie die in 2010 door het Ingenieursbureau Den Haag is opgesteld en onderdeel was van de besluitvorming in 2011. Er zijn geen nieuwe inzichten gepresenteerd. De conclusies zijn daarom dat het alternatieve plan:~~

- ~~— meer financiële risico's kent (kansen op vertraging, extra kosten en extra onzekerheden);~~
- ~~— functioneel slecht te exploiteren valt;~~
- ~~— kostbaar in beheer zal zijn;~~
- ~~— overbodige zaalcapaciteit creëert;~~
- ~~— geen uitzicht biedt op de herprofilering van de Schedeldoekshaven, door de mogelijkheid van de bouw van honderden (starters)woningen;~~
- ~~— geen stedenbouwkundige verbinding met de Rivierenbuurt creëert;~~
- ~~— architectonisch een onhelder, gedateerd en onaantrekkelijk voorkomen heeft.~~

De renovatievariant voor het Spuiforum van de werkgroep Dooievaar+ is de afgelopen zomer uitgewerkt onder leiding van een onafhankelijke projectleider. Het college heeft vervolgens het schetsontwerp renovatie en het voorlopig ontwerp Spuiforum onderling vergeleken op negen aspecten die door de Raad op 18 juli 2013 (RIS 260021_130717) zijn vastgesteld. In deze vergelijking zijn tal van rapporten en analyses van externe deskundigen betrokken. Hieruit blijkt o.a. dat de realisatiekosten van het Spuiforum (ongeveer € 7,5 miljoen) lager zijn en dat het Spuiforum minder risico's kent, betere exploitatiemogelijkheden heeft en beter in de omgeving past. De exploitatie van de renovatievariant is ongeveer € 1,5 miljoen per jaar duurder. Het college heeft op 25 september jl. dan ook besloten om verder te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor het Spuiforum.

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de benodigde parkeercapaciteit en routes. Het bestemmingsplan maakt ondergronds parkeren onder het Spuiforum mogelijk. De bestaande in- en uitritten aan de Schedeldoekshaven zijn positief bestemd.

De kosten voor de verwerving van een deel van het hotel en het restaurant zijn opgenomen in de grondexploitatie ten behoeve van het Spuiforum. In hoofdstuk 5 van de toelichting zal een nadere motivering worden opgenomen voor het wegbestemmen van een deel van het hotel en het restaurant.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot het ontbreken van een nadere motivering voor het wegbestemmen van een deel van het hotel en het restaurant en het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.330 Dr. A. den Otter-Pastuskova

Hierbij wil ik mijn bezwaar aantekenen tegen het Spuiforum. Ten eerste past een 70 meter hoog gebouw niet in een nu architectonisch evenwichtig geheel, nl. de Dr. Anton Philipszaal, het Lucent Danstheater, Piccolo Mondo en het Pullman hotel. Het is een prachtig gezicht, met name 's avonds met alle verlichtingen en

fontein op het plein. Uitnodigend, gemoedelijk, rustgevend. Na elk concert (ik bezoek al 25 jaar het Residentie Orkest in dit gebouw) geniet ik van de elegantie en uitstraling van de Dr. Anton Philipszaal en het hele complex. Ik en de meeste bezoekers zullen dit zeer missen. Het Spuiforum zal deze intimiteit nooit hebben door zijn monstrueuze grootte die het stadsbeeld ernstig zal storen. Ook kunnen met name oudere bezoekers van zo'n groot gebouw hoogte- en ruimtevreze krijgen. Zo een gigantisch gebouw maakt van Den Haag nog geen wereldstad, en ook niet de culturele hoofdstad van Europa. Den Haag kan ook niet concurreren met steden als Rome, Praag of Parijs. Het zou verstandiger zijn om het oude centrum, het Den Haag van Cuperus waar we allemaal van houden, te bewaren. Naast de bovengenoemde esthetische en emotionele bezwaren past het gebouw gewoonweg niet in het bestemmingsplan. Het is ongelooflijk dat in deze tijden van crisis 280 miljoen wordt uitgegeven aan de bouw van een compleet overbodig complex terwijl bestaande culturele instellingen amper nog subsidie krijgen en (dreigen te) verdwijnen. Het Spuiforum is een bizarre investering in een tijd waarin juist op alles bezuinigd moet worden. Veel Hagenaars maar ook buitenlandse bezoekers vragen zich af wat hier aan de hand is. Het is ook buitengewoon ironisch dat aan de ene kant het Residentie Orkest, dat Den Haag en Nederland in het buitenland representeert, wordt kapot bezuinigd, terwijl men blijkbaar wel vele miljoenen kan besteden aan hun nieuwe behuizing. Tenslotte is het zo dat het bezoek aan de Dr. Anton Philipszaal en andere culturele instellingen daalt. De reden hiervoor is niet alleen de crisis, maar ook omdat de vroegere bezoekers langzaam uitsterven en niet worden aangevuld door jongere generaties. Ook het aantal conservatoriumstudenten zal vrijwel zeker niet meer stijgen (maar vermoedelijk juist dalen), en afgestudeerden zullen steeds moeilijker een baan kunnen vinden. De vraag is daarom ook voor wie men het Spuiforum nou eigenlijk bouwt. Ten slotte spreek ik de hoop uit dat de Gemeente naar aanleiding van alle reacties op democratische wijze de hele problematiek opnieuw zal beoordelen.

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

De wijze waarop de nieuwbouw van het Spuiforum aansluit op de omgeving is door de raad op 8 november 2012 vastgesteld (RIS251767). Onderdeel hiervan is bijlage 4 Stedenbouwkundig Raamwerk. In dit raamwerk wordt onder andere ingegaan op de historische betekenis van het Spui en hoe het Spuiforum dit kan versterken, op de beperkte waarde van het Spuiplein en hoe een compacter Spuiplein tussen stadhuis en Spuiforum een beter alternatief is en hoe de route over de Turfmarkt aan betekenis wint en beter ingericht kan worden. Als nadere uitwerking van dit Stedenbouwkundig Raamwerk is het 'Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., verbinden en voltooien' (RIS 260023) voltooid dat een integrale visie op het gebied geeft en het 'Schetsontwerp Haagse Loper (RIS 260026) dat een voorstel doet voor een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte over de Turfmarkt en rond het Spuiforum. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juni 2013 beide raadsvoorstellen Raamwerk vastgesteld (RIS 260023).

Er ligt dus wel degelijk een stedenbouwkundige visie ten grondslag aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De vertaling daarvan op de plankaart is echter erg ruim en daarom zullen de maximale hoogtes aangepast worden aan het architectonisch ontwerp voor het Spuiforum, wat wil zeggen dat een maximale hoogte van 40 meter wordt toegestaan met een hoogteaccent van 70 meter ter plaatse van de koepel uit het ontwerp. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen en het bijbehorende kaartfragment.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van het Spuiforum is kostenverhaal verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft en gronden in erfpacht heeft uitgegeven en opstalrechten heeft gevestigd. Alle erfpachtrechten zijn op basis van AB 1986 gevestigd. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt - op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro - besloten geen exploitatieplan vast te stellen. De ontwikkeling van het Spuiforum valt binnen de gemeentelijke grondexploitatie en is economisch uitvoerbaar. **De gehele ontwikkeling wordt financieel gedekt via een onrendabel investeringskrediet dat is verstrekt ten behoeve van de realisatie van de gezamenlijke huisvesting van het Residentie Orkest, het Nederlands Danstheater, het Koninklijk Conservatorium en Stichting Dans- en Muziekcentrum ter hoogte van € 181,1 mln (18 juli 2013 / RIS 260021).**

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- In de bestemming V-VB (tussen het stadhuis en de Resident), wordt de aanduiding (OV) van de tramsporen van tram 9 en 15 toegevoegd, zoals omschreven in artikel 12.1.f .
- Daar waar de tramsporen van lijn 9 en 15 door de bestemming GD-2 lopen (Resident) en afbuigen naar de Turfmarkt worden de aanduidingen (OV) en (tu) toegevoegd.
- De bestemming ter plaatse van de Kalvermarkt wordt van V-VS gewijzigd naar V-STT.
- De bestemming Gemengd-2 wordt ter plaatse van de Zwarteweg 30 en de Muzenstraat 41 gewijzigd naar Kantoor-2.

Regels

- Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 Gemengd-2 wordt het volgende lid toegevoegd: “Horeca tot en met de categorie middelzwaar, uitsluitend op de begane grond aan de zijde van de Turfmarkt, Muzenplein en Muzenstraat.”
- In artikel 22 “Algemene wijzigingsregels” wordt onder lid b het maximum oppervlak gewijzigd van 600 m2 naar 700 m2 om het hotel voldoende ruimte te bieden om de wegbestemde functies te kunnen compenseren in een nieuwe uitbouw.

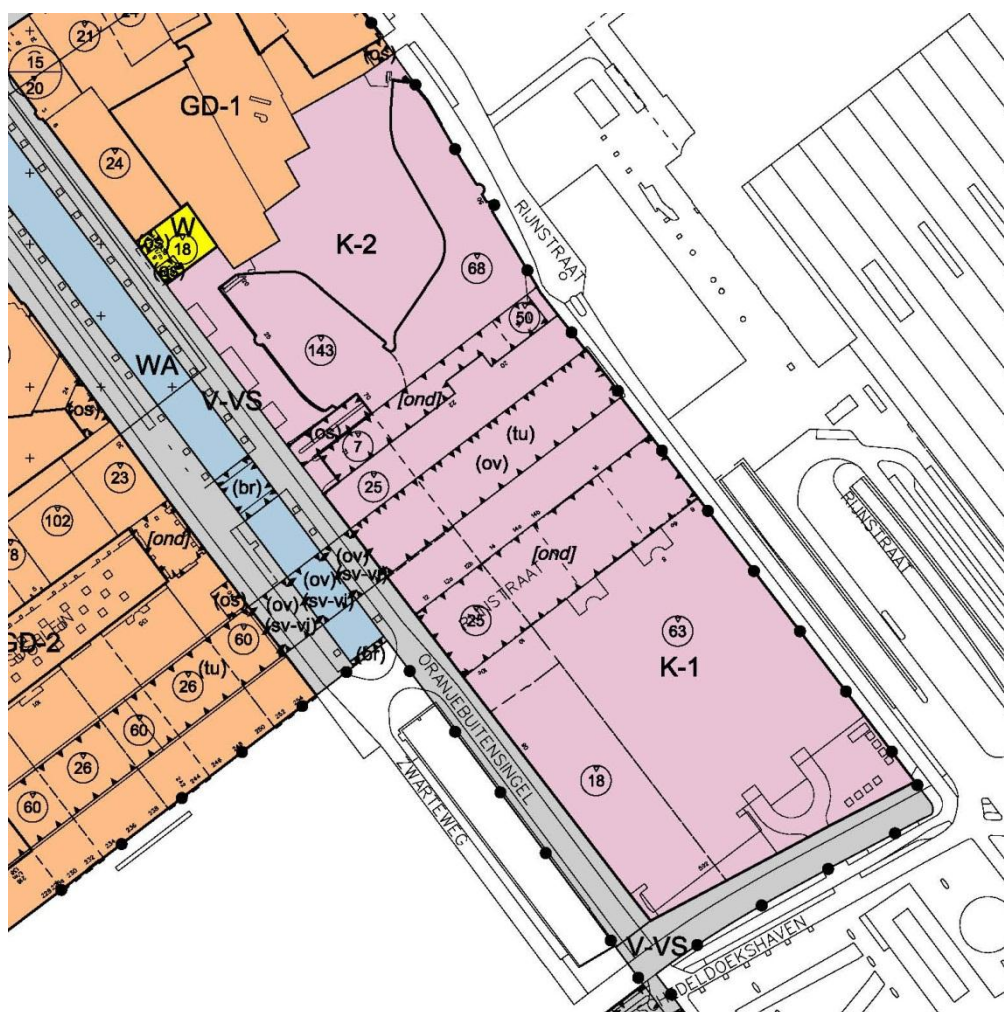
Toelichting

- Aan paragraaf 1.4.1 Vigerend bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen toegevoegd: Spuikwartier 5^e en 6^e herziening, Den Haag Nieuw Centraal, Spuimarkt e.o. en Spui.
- Aan paragraaf 1.4.2 Parapluherzieningen wordt de volgende tekst toegevoegd:
c. Parapluherziening Archeologie. De parapluherziening heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming ‘Waarde (archeologie)’ toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan omgevingsvergunning.
- In paragraaf 5.2 Nieuwe ontwikkelingen wordt onder het kopje Verkeer de volgende zinsnede verwijderd: “...met bus en tramhaltes voor de deur...”.
- In Hoofdstuk 6 ‘Economische uitvoerbaarheid’ wordt in de tweede zin de zinsnede “VW 1986” vervangen door “AB 1986”;
- Aan de bijlagen zal een nadere aanvulling op het bezonningsonderzoek en een aanvulling op het windhinderonderzoek worden toegevoegd.

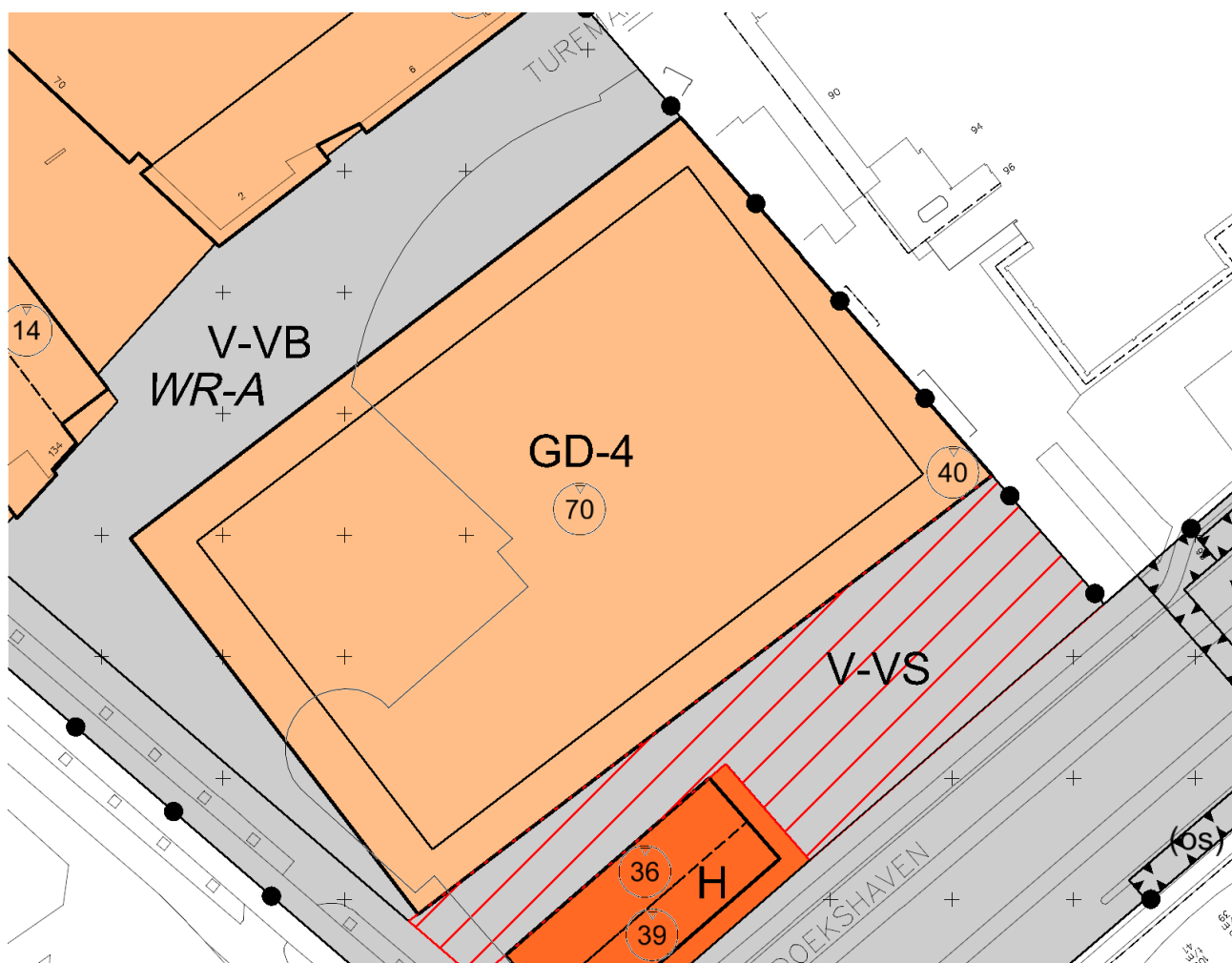
STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

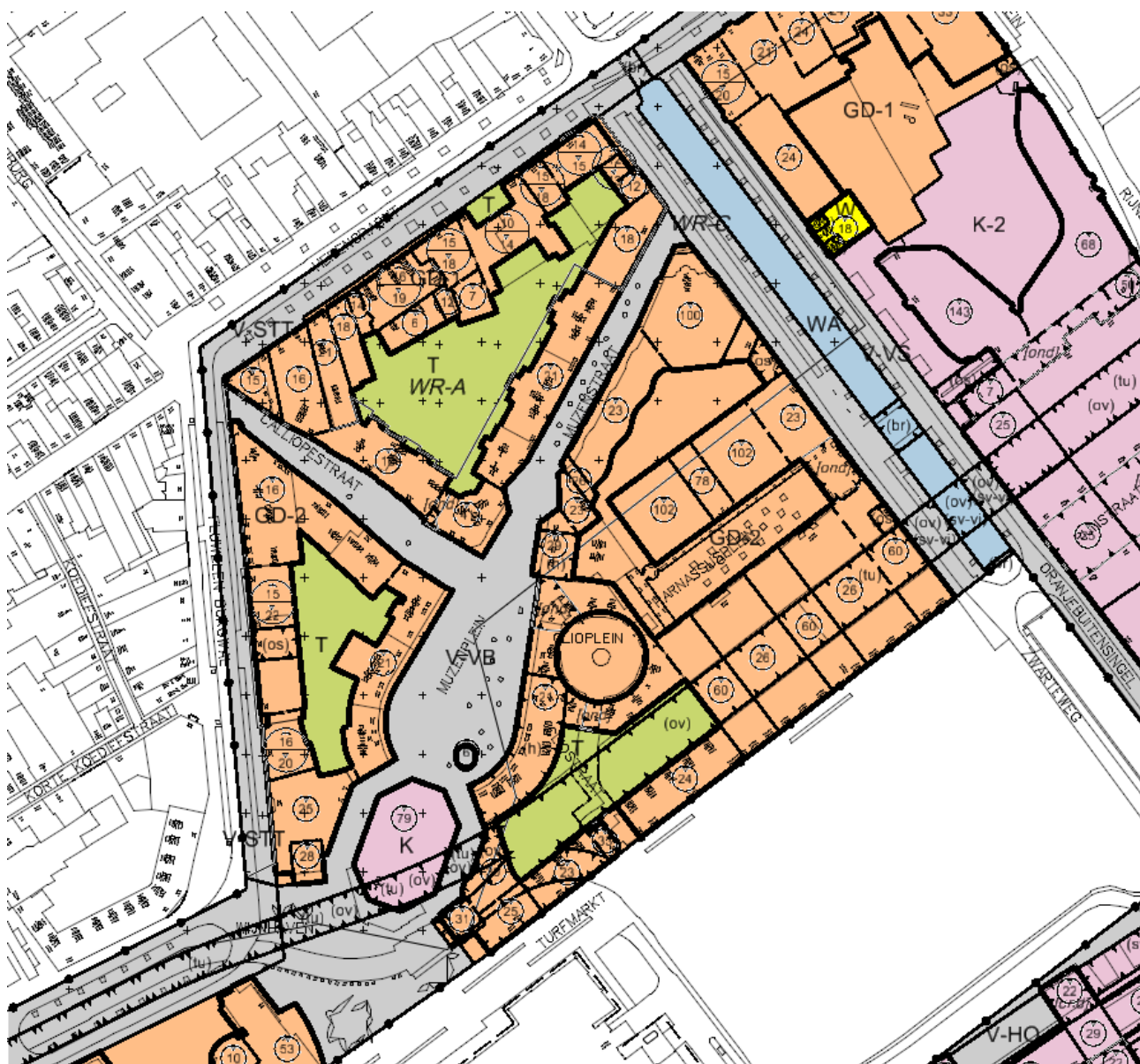
- In de bestemming V-VB (tussen het stadhuis en de Resident), wordt de aanduiding (OV) van de tramsporen van tram 9 en 15 toegevoegd, zoals omschreven in artikel 12.1.f .
- Daar waar de tramsporen van lijn 9 en 15 door de bestemming GD-2 lopen (Resident) en afbuigen naar de Turfmarkt worden de aanduidingen (OV) en (tu) toegevoegd.
- De bestemming ter plaatse van de Kalvermarkt wordt van V-VS gewijzigd naar V-STT.
- De bestemming Gemengd-2 wordt ter plaatse van de Zwarteweg 30 en de Muzenstraat 41 gewijzigd naar Kantoor-2.
- De waterleidingen van Dunea zullen op de plankaart worden opgenomen;
- De bestemming van het voormalige VROM-gebouw aan de Rijnstraat is gewijzigd van Kantoor naar Kantoor-1 (die van de overige kantoorbestemmingen naar Kantoor-2). De hoogtes en het bouwvlak behorende bij de bestemming Kantoor-1 worden aangepast, zodat deze meer aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan (zie onderstaand kaartfragment);



- Het bouwvlak en de hoogtes van de bestemming Gemengd-4 (Spuiforum) worden verfijnd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan (*zie onderstaand kaartfragment*);



- Aan een aantal binnengebieden in de bestemmingen Gemengd-1 en 2 is de bestemming Tuin toegekend (zie onderstaand kaartfragment).



Regels

- In artikel 1 ‘Begrippen’ wordt in de definitie van lid 1.9 ‘ambacht/ambachtelijk bedrijf’ de woorden “verkopen en/of” verwijderd.
- In artikel 3 ‘Gemengd 1’ wordt in lid 3.1 bij de functies genoemd onder a, b, c, d, f en g toegevoegd dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- In artikel 3 ‘Gemengd 1’ wordt een lid 3.5 ‘specifieke gebruiksregels’ opgenomen: ‘in uitzondering op het gestelde in lid 1 ten aanzien van de functies genoemd onder a, b, c, d, f en g zijn deze functies ook op de verdiepingen toegestaan indien deze functies ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan al op de verdiepingen aanwezig waren’;
- Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 ‘Gemengd 2’ wordt het volgende lid toegevoegd:
 - Horeca tot en met de categorie middelzwaar, uitsluitend op de begane grond aan de zijde van de Turfmarkt, Muzenplein en Muzenstraat.
- De tekst van de bestemming Gemengd-4 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 6 Gemengd 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘[Gemengd 4](#)’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (muziek)theater;
 - b. onderwijs;
 - c. kantoor;
 - d. detailhandel;
 - e. congres- en vergaderaccommodaties;
 - f. verkeer;
 - g. horeca tot en met de categorie zwaar;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten voor parkeergarages, al dan niet ondergrondse laad- en losperrons en overige voorzieningen. Tevens zijn ondergrondse parkeervoorzieningen tot twee lagen toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. De bebouwing met een hoogte van meer dan 40 m heeft in de langsrichting (parallel aan de Turfmarkt) een contour in de vorm van een halve cilinder met een straal van 30 m.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen en de ruimtelijke inpassing in de omgeving, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft bezonning en windhinder, alsmede in verband met de uitwerking ervan op de historische binnenstad;
- b. de situering van in- en/of uitritten van de parkeergarage(s) en de situering van de expeditie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

De onder lid 1 sub c,d en e genoemde functies dienen gerelateerd te zijn aan de hoofdfuncties (muziek)theater en onderwijs.

- Aan de regels wordt artikel 9 “Kantoor 1” toegevoegd:

Artikel 9 Kantoor 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘[Kantoor 1](#)’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;

- b. horeca tot en met de categorie middelzwaar;
 - c. sport;
 - d. detailhandel;
 - e. dienstverlening;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' (ov) op de plankaart tevens voor een openbaar vervoersbaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' (tu) op de plankaart tevens voor een tunnel;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, voet- en fietspaden, groen, water, parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeervoorzieningen tot twee lagen en overige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak.
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond] op de plankaart dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de vierde bouwlaag. In uitzondering hierop zijn doorlopende gevels toegestaan tot de onderkant van de vloer van de tweede bouwlaag, mits deze transparant worden uitgevoerd.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van het bepaalde in lid 9.2.1, onder b ten behoeve van borstweringen en andersoortige uit architectonische of esthetische overwegingen voorgestane dakelementen, waaronder kroonlijsten en dergelijke, tot een maximum hoogte van 1,5 m.

9.4 Specifieke gebruiksregels

De functies zoals genoemd in lid 1 onder b, c, d en e zijn uitsluitend toegestaan binnen de eerste vier bouwlagen. In uitzondering op lid 1 onder b is uitsluitend binnen de eerste bouwlaag horeca tot en met de categorie zwaar toegestaan, niet zijnde een feestzaal.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van:

- a. het bepaalde in lid 4 ten behoeve van het vestigen van de functie genoemd in lid 1 onder c binnen een andere bouwlaag;
 - b. het bepaalde in artikel 20 onder b indien kan worden aangetoond dat sprake is van een afwijkende parkeerbehoefte.
- Artikel 12.3 'specifieke gebruiksregels' ('Het windklimaat binnen deze bestemming moet voldoen aan de kwaliteitsklasse 'goed' conform de norm NEN 8100') wordt geschrapt.

- Aan de regels wordt artikel 17 'Leiding – Water' toegevoegd:

Artikel 17 Leiding – Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Water](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming '[Leiding - Water](#)' als bedoeld in lid 1 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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking toestaan van het bepaalde in lid 2 onder b onder de voorwaarde dat:

- a. het bouwen van gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het doelmatig en veilig functioneren van de in lid 1 omschreven leidingen;
- 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.

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

- a. Het is verboden op of in de voor '[Leiding - Water](#)' 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 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;
 deze geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.

- In artikel 19 (wordt 21) zal na lid j de volgende bepaling worden toegevoegd: 'binnen de van dit plan deel uitmakende gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van windafschermende voorzieningen;'
- In artikel 22 (wordt 24) "Algemene wijzigingsregels" wordt onder lid b het maximum oppervlak gewijzigd van 600 m² naar 700 m².

Toelichting

- Aan paragraaf 1.4.1 Vigerend bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen toegevoegd: Spuikwartier 5^e en 6^e herziening, Den Haag Nieuw Centraal, Spuimarkt e.o. en Spui.
- Aan paragraaf 1.4.2 Parapluherzieningen wordt de volgende tekst toegevoegd:
c. Parapluherziening Archeologie. De parapluherziening heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan omgevingsvergunning.
- Onderaan paragraaf 3.2.2 'Provinciaal Beleid' wordt de volgende zin toegevoegd: "In paragraaf 5.2 wordt in het kader van de 'ladder stedelijke vernieuwing' de ontwikkeling van het Spuiforum onderbouwd."
- In Hoofdstuk 5 wordt de tekst in paragraaf 5.2 onder de kopjes 'Spuiforum', 'bouwvlak' en 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' vervangen door de volgende tekst:

"Spuiforum

Spuiforum is een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht. Het omvat zalen voor de uitvoering van dans- en muziekvoorstellingen, ruimtes voor bijeenkomsten en evenementen, repetitie- en lesruimtes, kantoorfuncties, horeca, technische en logistieke functies. De ambitie is om in programmering, technische faciliteiten, onderlinge samenwerking en architectonische uitstraling een nationaal en internationaal toonaangevend project te realiseren dat de komende decennia een spilfunctie in het culturele leven in de stad zal vervullen. Met het stedenbouwkundig raamwerk (bijlage bij het op 8 november aangenomen raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum' (RIS 251767) zijn op hoofdlijnen de plaats, maat (envelop) en functie van het Spuiforum vastgelegd. Ook zijn uitspraken gedaan over de wisselwerking met de stedelijke ruimte, essentiële aspecten zoals entrees, verkeersafwikkeling en dergelijke.

Met de positionering van het gebouw aan zowel de Turfmarkttroute – als verbinding van het Centraal Station met het kernwinkelgebied - en het Spui – als de historische ruggengraat van het stedelijk leven in Den Haag - biedt dit project de kans om het Spuiplein aantrekkelijker te maken, in overeenstemming met de economische en sociale potentie die deze plek in de stad heeft. Deze vernieuwde positionering leidt tot een verbrede Turfmarkt en de mogelijkheid om de Rivierenbuurt ruimtelijk te koppelen via de Ammunitie- en Schedeldoekshaven.

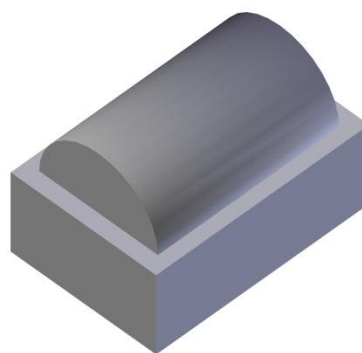
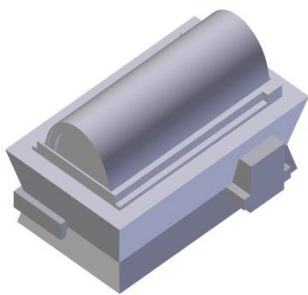
Deze kwalitatieve verbeteringen hebben als gevolg dat het restaurant, de trap, de inrit van de parkeergarage aan het Spui en de laagbouw van het hotel wegbestemd worden. De globale positie van Spuiforum wordt bepaald door de wens voor een verbreding van de Turfmarkt (Spuiplein) tussen het Spuiforum en stadhuis. Hiervoor dient het gebouw zo ver mogelijk richting de Schedeldoekshaven geplaatst te worden.

Tegelijkertijd dient de route over de Schedeldoekshaven tussen de hoogbouw van het hotel en Spuiforum voldoende maat te hebben. Ten opzichte van het Spui staat het gebouw iets terug, zodat een voorplein ontstaat. Aan de andere zijde vormen de aansluiting met Wijnhaven 2 (het zogenaamde JuBi-kavel, waar de ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken gehuisvest waren), de in- en uitritten van de parkeergarages en de toekomstige expeditie randvoorwaarden voor de situering. De oriëntatie van het gebouw sluit aan op de huidige hoofdrichting van stadhuis en Wijnhavenkwartier.

Bouwvlak

Er is gekozen voor een gedifferentieerd bouwvlak. Het grondvlak meet circa 73 meter bij 110 meter en heeft een hoogte van maximaal 40 meter. Het hoofdvolume, inclusief ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, balkons, dakterrassen en luifels past binnen het bouwvlak. Het dient mogelijk te zijn om onder de ondergeschikte bouwdelen door te rijden.

Op het hoofdvolume ligt een bouwvlak met een hoogte tot 70 meter, gemeten vanaf maaiveld. Dit bouwvlak ligt achter de dakrand van het hoofdvolume, met een zogenaamde 'set back'. De vorm van dit bouwvlak volgt de vorm van een halve cilinder, waarbij de vlakke doorsnede op het hoofdvolume ligt. De cilinder ligt parallel aan de Turfmarkt en in de lengterichting symmetrisch ten opzichte van het hoofdvolume.



Voorlopig ontwerp, juli 2013

Bestemmingsplanvolume

Bij de bepaling van het bouwvlak en hoogtebegrenzingsen is rekening gehouden met het voorlopig ontwerp van Neutelings Riedijk Architecten van 11 juni 2013 (RIS260021 Bijlage Presentatieboek Spuiforum). Bij de uitwerking is binnen het bouwvlak een architectonische verfijning mogelijk.

Onder en rondom het gebouw is een ondergrondse parkeergarage mogelijk, bestaande uit maximaal twee lagen, inclusief entrees.

Het is mogelijk dat een klein deel van het gebouw zich binnen het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier bevindt. Dit gebouwdeel dient te passen binnen de vigerende bestemmingen van dit bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De positie van het gebouw wordt bepaald door de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden: Tussen Spuiforum en de hoogbouw van het hotel wordt een straat met ruimte voor voetgangers, fietsverkeer, expeditie en dergelijke gerealiseerd. De buitengevel van het Spuiforum staat aan de zijde van de Schedeldoekshaven op maaiveld in het verlengde van de gevel van Wijnhaven 1.

Binnen de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk dat ten bate van het functioneren van het hotel functies worden toegevoegd. De straatfunctie dient hierbij gewaarborgd te worden en het straatprofiel zo ruim mogelijk gehouden. De straat valt hier binnen de bestemmingen GD-4 (Gemengd) en V-VS (Verkeer-Verblifstraat).

Het nieuwe Spuiplein, gelegen tussen Spuiforum en het stadhuis, is onderdeel van de Turfmarktroute en sluit aan op het Spui. Het Spuiforum biedt zo veel mogelijk ruimte aan dit plein. De gewenste breedte van dit plein bedraagt circa 35 - 40 meter, gemeten tussen de gevels op maaiveld.

Het Spuiforum staat aan het Spui. Tussen Spui en Spuiforum is er een voorruimte. De diepte van deze ruimte wordt beperkt door enerzijds de minimale lengtemaat van het gebouw en anderzijds bouwtechnische randvoorwaarden van de bestaande constructie van de in- en uitritten naar de parkeergarages aan de achterzijde. Het gebouw steekt echter niet door de rooilijn heen."

- Aan paragraaf 5.2 zal een kopje "Ladder voor duurzame verstedelijking" worden toegevoegd met de volgende tekst:

"Ladder voor duurzame verstedelijking"

In deze paragraaf wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de behoefte die er bestaat aan de ontwikkeling van het Spuiforum. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Voor dit bestemmingsplan is Artikel 3.1.6 uit het Bro van toepassing:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins"

Trede 1

Bepalen regionale vraag naar ruimte

Ten aanzien van deze stedelijke voorziening wordt als eerste de regionale vraag naar ruimte bepaald. Het gaat voor het Spuiforum om een ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De huidige theaters op het Spuiplein zijn destijds zeer goedkoop en solitair gebouwd ten behoeve van het Nederlands Danstheater en Residentie Orkest. De gebouwen zijn dringend aan vervanging of zeer grondige renovatie toe. Spuiforum is een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht. Het is een stedelijke voorziening die voorziet in een behoefte aan cultuur en ontspanning, waarbij het verzorgingsgebied stedelijk, regionaal en zelfs bovenregionaal is.

Trede 2

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Het gaat dus om het samenvoegen van het bestaande Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium. Het zal plaats vinden op de huidige locatie van het Lucent Danstheater en de Dr. Anton Philipszaal.

Op verschillende manieren is gewerkt aan een doelmatiger gebruik van de ruimte:

- Efficiënter en gezamenlijk gebruik: Gebleken is dat de instellingen met een goede gezamenlijke inroostering en afstemming uit de voeten kunnen met minder ruimten. Dit leidt onder andere tot het schrappen van enkele grote lesruimtes;
- Lesruimten Koninklijk Conservatorium: Op basis van bijgestelde toekomstverwachtingen omtrent het studentenaantal is het aantal les- en studieruimten voor het Koninklijk Conservatorium verlaagd;

In het raadsvoorstel 'realisatie Spuiforum' (RIS 251767) is ten aanzien van de financiële haalbaarheid alles uitgewerkt. Het gaat om realisatiekosten, dekking en exploitatie. Ook is als bijlage van het raadsvoorstel een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) opgenomen. Deze gebiedsontwikkelingsvisie is een ruimtelijke vertaling van een breed gedragen ambitie om het Spui te herontwikkelen tot het culturele hart van Den Haag met nationale en internationale uitstraling. De uitgevoerde MKBA draagt bij aan de uitwerking van verschillende planonderdelen en onderbouwing van de definitieve besluitvorming van het project.”

- In paragraaf 5.2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ wordt onder het kopje Verkeer de volgende zinsnede verwijderd: “...met bus en tramhaltes voor de deur...”.
- In paragraaf 5.2 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ wordt de tekst onder het kopje ‘Windhinder’ vervangen door de volgende tekst:

“Het beleid van de gemeente ten aanzien van bezonning en windhinder is in 2010 geactualiseerd (RIS 170509). Voor windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de in 2006 opgestelde Nederlandse norm ‘Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving’ (NEN 8100).

In paragraaf 4.2 ‘Windhinder en windgevaar’ van RIS 170509 wordt ten aanzien van de bestaande norm voor windhinder en windgevaar het volgende gesteld:

 - de bestaande norm (uit 1996) te vervangen door de norm NEN 8100;
 - voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie ‘matig’;
 - de kwalificatie ‘slecht’ slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toe te staan;
 - voor windgevaar moet de kwalificatie ‘gevaarlijk’ in beginsel worden voorkomen.

In paragraaf 5 ‘Besluitvorming t.a.v. wind- en bezonningsklimaat’ is het volgende beleid ten aanzien van windhinder en windgevaar geformuleerd:

 - de in RIS 170509 genoemde nieuwe norm vormt het toetsingskader voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten, al of niet gecombineerd met bouwplannen;
 - indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd;
 - naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid etcetera;
 - Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder.

De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

De situatie

In het bestemmingsplan is de Turfmarkt aangegeven als verblijfsgebied (V-VB); dit komt overeen met de windklasse slentergebied. In de huidige situatie heerst tussen Wijnhaven en Spui een matig tot goed windklimaat. Rond de Wijnhaven is het klimaat slecht. Op het Spui met de bestemming verblijfsstraat (V-VS) en de windklasse loopgebied is het windklimaat goed.

Ten gevolge van het ontwerp bestemmingsplan verslechtert deze situatie. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak van het Spuiforum aangepast en opnieuw doorgerekend op het windklimaat. Daaruit blijkt dat het windklimaat op de Turfmarkt voor de kwaliteitsklasse slentergebied matig tot goed is, met uitzondering van de doorgang nabij Hulshoff en Spuiforum.

Het klimaat aan het Spui en tussen hotel en Spuiforum is voor de klasse loopgebied matig tot goed. Rond de hoeken van het Spuiforum aan het Spui is het windklimaat slecht, maar minder slecht dan in het ontwerp bestemmingsplan. Waar een slecht windklimaat heerst worden nadere eisen gesteld.”

- In Hoofdstuk 6 ‘Economische uitvoerbaarheid’ wordt in de tweede zin de zinsnede “VW 1986” vervangen door “AB 1986”; **tevens wordt de volgende tekst toegevoegd: De gehele ontwikkeling wordt financieel gedekt via een onrendabel investeringskrediet dat is verstrekt ten behoeve van de realisatie van de gezamenlijke huisvesting van het Residentie Orkest, het Nederlands Danstheater, het Koninklijk Conservatorium en Stichting Dans- en Muziekcentrum ter hoogte van € 181,1 mln (18 juli 2013 / RIS 260021);**
- Aan de bijlagen zal een nadere aanvulling op het bezonningsonderzoek en een aanvulling op het windhinderonderzoek worden toegevoegd.

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 16 juli 2013,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen van Stichting Stedebouw en Stadsherstel (Ra 2013.329) en J.A. Willighagen (Ra 2013.375) niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen van Dunea (Ra 2013.290) en de Rijksgebouwendienst (Ra 2013.312), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van Stadsbrasserie de Ooievaer (Ra 2013.300), C. Filip (Ra 2013.302), Jovi Investments B.V. (Ra 2013.303), Straatman Koster advocaten namens P1 Offstreet B.V. (Ra 2013.308), TOP-Turfmarkt/Rijnstraat Ondernemers Platform (Ra 2013.309), De heer en mevrouw Smal van Café van Beek (Ra 2013.310), mevrouw M.E. van Beem (Ra 2013.311), mevrouw E.J. van Apeldoorn (Ra 2013.321), J.J. ten Velden (Ra 2013.323), Stadsgewest Haaglanden (Ra 2013.324), CMS Derks Star Busmann N.V. namens ASR (Ra 2013.326), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland (Ra 2013.319) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘Detailhandel’ en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘Kantoren’;
- VI. de zienswijzen van E. Kleikamp-van Leeuwen (Ra 2013.295), A.J. van der Burg (Ra 2013.295), mr. Drs. M.L.A.M. Heijmans e.a. (Ra 2013.317), Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Vrienden van Den Haag (Ra 2013.322), Ir. A.J.M. Baartmans (Ra 2013.325), Haags Monumentenplatform (Ra2013.327), P. Drijver (Ra.2013.328) en

- Dr. A den Otter-Pastuskova gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot het bouwvlak met een maximale hoogte van 70 meter;
- VII. de zienswijzen van A.J. van den Burg (Ra 2013.295), Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Barents Krans namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. (Ra 2013.320), Vrienden van Den Haag (Ra 2013.322) en Ir. A.J.M. Baartmans (Ra 2013.325) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot windhinder;
- VIII. de zienswijzen van Wieringa Advocaten namens MPA Newday B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V. (Ra 2013.318), Barents Krans namens Brinkel Beleggingen Onroerend Goed B.V. en Opes Vastgoed B.V. (Ra 2013.320) en P. Drijver (Ra 2013.328) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot het ontbreken van een nadere motivering voor het wegbestemmen van een deel van het hotel en het restaurant.
- IX. de zienswijzen genoemd onder VI, VII en VIII ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten;
- X. tot herziening van de op het plangebied Spuikwartier 2013 betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Spuikwartier, vastgesteld op 23-08-1982;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 1^e herziening, vastgesteld op 29-10-1987;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 2^e herziening, vastgesteld op 14-04-1988;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 5^e herziening, vastgesteld op 24-02-1994;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier, 6^e herziening, vastgesteld op 01-06-1995;
 - Bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, vastgesteld op 20-09-2007;
 - Bestemmingsplan Spuimarkt e.o., vastgesteld op 04-11-2004;
 - Bestemmingsplan Spui, vastgesteld op 09-07-2009;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld op 25 september 2010.
- XI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Spuikwartier 2013, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. dat bij het bestemmingsplan voor Spuikwartier 2013 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 Spuikwartier 2013, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 41).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Spuikwartier 2013 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-40ON in NL.IMRO.0518.BP0247ESpuikwartr-50VA.