

Raadsbesluit 126

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 10 september 2013.

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2013.513) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen van de Fietzersbond (Ra 2013.524), de heer S. Visser (Ra 2013.606) en de heer Stolwijk (DSO/2013.1232) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van Van den Bergh Vastgoed BV (Ra 2013.413) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt A en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt B;
- V. de zienswijze van Waerdeborch Select B.v (Ra 2013.607) gegrond te verklaren voor wat betreft de punten Milieucategorie, Overkapping Willem Dreespark 325, Strook grond met bestemming verkeer- en verblijfsstraat, Hoogte masten, Hoogte palen en masten in strijd met openbare verlichtingsmasten en Opslag op buitenterreinen gegrond en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten;
- VI. tot herziening van de op het plangebied Willem Dreespark betrekking hebbende regelingen:
 - Uitbreidingsplan Berlage 1911;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
- VII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Willem Dreespark, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0256ZDreespark-41ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0256ZDreespark-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VIII. dat bij het bestemmingsplan voor Willem Dreespark geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 oktober 2013.

De griffier.
Mr. H.L.G. Seuren

De voorzitter.
J.J. van Aartsen

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Willem Dreepark.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 13 juni 2013 (rm 2013.140 - RIS 259987) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Willem Dreepark toegezonden.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het centrum Den Haag en wordt begrensd door de Viaductweg in het noorden, de spoorlijn Leiden-Delft in het oosten, de Troelstrakade in het zuiden en de Fruitweg en de westelijke kade van het Laakkanaal in het westen.

- *Aanleiding en doel*

Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt in het kader van het actualiseringsprogramma van verouderde bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één 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). Voor het plangebied is het “Plan Berlage” uit 1911 nog van toepassing. Met de vaststelling van het Bestemmingsplan Willem Dreepark e.o. wordt aan deze verplichting voor het plangebied voldaan.

Doel

Doel van dit conserverende bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners, ondernemers en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is en voor het beheer ervan in de toekomst.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Het bestemmingsplan vervangt het grootste deel van het nog vigerende “Plan Berlage” uit 1911.

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

- Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- Parapluperzoning Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 11 juni 2013, RIS 259986, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 17 juni 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 juni t/m 1 augustus 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 9 juli 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.BP0256ZDreespark-41ON 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 2013.413	Van den Bergh Vastgoed BV
Ra 2013.513	Hoogheemraadschap van Delfland
Ra 2013.524	Fietsersbond
Ra 2013.606	De heer S. Visser
Ra 2013.607	Waerdeborch Select B.v
DSO/2013.1232	de heer Stolwijk, mede namens wijkvereniging Moerwijk

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

Ra 2013.413 Van den Bergh Vastgoed B.V.

Van den Bergh Vastgoed BV heeft over haar eigendom aan Fruitweg 268 de volgende zienswijze (geciteerd):

‘Aan U is op 11 juli 2013 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd. In de begeleidende tekst is onder andere aangegeven dat dit ontwerpplan de juridisch-planologische basis is voor handhaving van de bestaande ruimtelijke situatie.

Hierbij willen wij U onze zienswijze overbrengen ter aanvulling en verbetering van het ontwerpbestemmingsplan.

- A. In de structuurvisie Den Haag 2020 en het Masterplan Knoop Moerwijk van april 2009 is ons gebouw als KW aangegeven. Tevens zijn er bestaande bedrijfsactiviteiten (B). Een en ander is bekrachtigd in nota DSO 2010.471 van 30 maart 2010.

Wij overwegen het niet als kantoor of bedrijfsruimte gebruikte gedeelte voor wonen, studenthuisvesting en/of hotel te renoveren.

- B. De dak verdieping zoals in het oorspronkelijke ontwerp bedoeld (zie wijziging van het vigerende bestemmingsplan "Berlage") zal worden uitgevoerd gespiegeld aan het tegenoverliggend gebouw Televisiestraat 2-4.

De olie gestookte centrale verwarming wordt gewijzigd in een gasgestookte installatie. De ketelruimte voor deze installatie zal op het dak naast de liftmachinekamer worden gemaakt.

Vriendelijk verzoeken wij u de in de tekening van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling aangegeven bestemmingen;

- A. voor A-K (kantoor) aan te vullen met W (wonen), B (bedrijf, bestaand) en H (hotel)

- B. voor B-De aangegeven maximale hoogte (35) van het gebouw aan te passen aan het vigerende plan "Berlage". Bestaande dak hoogte uit peil is nu 38.15 meter (circa 37 meter uit de straat bij de hoofdingang). De dak hoogte van de geplande dakopbouw is 38 à 40 meter, inclusief liftmachine- en c.v.-ketelruimten.'

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

A.

Zoals in paragraaf 3.2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, zijn de ontwikkelingen die zijn opgenomen in het Masterplan Knoop Moerwijk, uitgesteld. Van 2012 tot en met 2015 worden er door de gemeente geen ontwikkelingen opgestart. Dit heeft te maken met de keuzes die het college heeft gemaakt. Zo staat in het IpSO 2011 (het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling) onder meer dat de gemeente voor Knoop Moerwijk de komende vier jaar geen ontwikkelingen zal opstarten. Om die reden zijn de ontwikkelingen uit het Masterplan ook niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Indien een volgend college zou besluiten het masterplan door te zetten dient daarvoor een nieuwe ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

In het bestemmingsplan 'Willem Dreespark e.o.' zijn alleen de vigerende rechten overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Enerzijds omdat de voor de plannen benodigde milieuonderzoeken nog niet zijn uitgevoerd, anderzijds omdat de plannen niet uitvoerbaar zijn.

Het omzetten van een kantoor of bedrijfsruimte naar wonen is niet zondermeer mogelijk. Wonen is een geluidgevoelige bestemming, waarvoor op basis van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Dit onderzoek is niet uitgevoerd en alleen al om die reden is het opnemen van een woonbestemming in het bestemmingsplan Willem Dreespark e.o. niet mogelijk. Daarnaast geldt dat het omzetten van een kantoor of bedrijfsruimte naar woningen een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is. Voor een dergelijke ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden opgesteld of een anterieure overeenkomst te worden gesloten. Ook hiervan is geen sprake.

De gemeente is op basis van de 'hotelstrategie Den Haag' heel terughoudend met het toestaan van hotels buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen. Een hotel op deze locatie is niet zondermeer mogelijk. De gemeente opereert slechts op strategische locaties actief en laat de besluitvorming over het al dan niet faciliteren van een hotelinitiatief afhangen van de locatie, het concept, de initiatiefnemer en de exploitant. Om die reden is het opnemen van een hotelbestemming zonder dat bijvoorbeeld het concept en de initiatiefnemer bekend zijn, niet wenselijk.

Bovenstaande betekent echter niet dat de gemeente niet bereid is mee te denken met een andere invulling van het kantoor- of bedrijfspand. Het college is vanzelfsprekend bereid om met reclamant de mogelijkheden voor een alternatieve invulling te bekijken.

B.

Het college kan, gelet op de omgeving, instemmen met het verzoek van reclamant om de maximale bouwhoogte te wijzigen van 35 naar 40 meter. Bovendien zal een verhoging niet leiden tot (extra) schaduwhinder op omliggende woonschepen of woningen.

Conclusie

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ten aanzien van punt A ongegrond en ten aanzien van punt B gegrond.

Ra 2013.513 Hoogheemraadschap van Delfland

Namens het Hoogheemraadschap van Delfland is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
'In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Willem Dreespark e.o. toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

paragraaf 4.6.2.1 'Waterkwantiteit'; U beschrijft hierin het volgende "in dit deel van de Noordpolder geen wateropgave ligt". Wij verzoeken u dit te vervangen door de volgende zin "Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging worden gerealiseerd";

een tekstuele aanpassing. In de waterparagraaf geeft u de verschillende peilen als volgt aan: peil -0,43 NAP. Wij verzoeken u dit aan te passen naar het volgende: -0,43 m NAP.'

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

Overeenkomstig het verzoek van reclamant wordt de zin 'Er ligt geen wateropgave in dit deel van de Noordpolder' vervangen door 'Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging worden gerealiseerd'

Daarnaast wordt overeenkomstig het verzoek van reclamant in de waterparagraaf de notitie van peil '-0,43 NAP' gewijzigd in '-0,43 m NAP'.

Conclusie

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

Ra 2013.524 Fietzersbond

Namens de Fietzersbond is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

'De Fietzersbond heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan Willem Dreespark. In deze zienswijze beperken we ons tot de verkeersafwikkeling van het plangebied.

In een bestemmingsplan worden wel fietsvoorzieningen aangeduid. Er wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen vrij liggende fietspaden en fietsstroken. Ook verwachten wij dat de fietser het uitgangspunt is in de plannen voor fietsvoorzieningen. Bij de verdere uitwerking van sterroutes zouden wij dat graag willen zien. In de toelichting wordt ook aangegeven het belang van het Masterplan Moerwijk voor het Willem Dreespark, zeker wat betreft de fietsvoorzieningen. Het Masterplan ligt voorlopig stil en daarmee ook de verdere uitwerking van de fietsvoorzieningen. Graag worden wij verder op de hoogte gehouden, hoe de verkeersvoorzieningen bij het station Moerwijk nu verder worden uitgewerkt.

De uitwerking van een verkeersproject wordt in algemene zin weergegeven. De uitwerking vindt plaats via kleinere projecten, die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Vaak wordt die uitwerking bekend gemaakt via informatieavonden en de omgeving hoort dit via bewonersbrieven. De Fietzersbond wordt graag op de hoogte gebracht van deze informatieavonden en bewonersbrieven. Als Fietzersbond zijn wij benieuwd naar de gevolgen van de bouwplannen xxx

Graag aanduidingen van fietsstallingen.

De Fietzersbond wil graag bij de verdere uitwerking van de plannen op de hoogte blijven'.

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

Bij de uitwerking van de sterroutes naar concrete plannen is het verbeteren van fietsvoorzieningen uitgangspunt. De fietser neemt daar vanzelfsprekend een centrale rol in. Overigens liggen langs de Troelstrakade en Fruitweg reeds vrijliggende fietspaden.

Zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ook is aangegeven (zie paragraaf 3.2.4.1) heeft het college besloten dat tot en met 2015 geen nieuwe ontwikkelingen in dit gebied vanuit de gemeente zullen worden opgestart. In de tussentijd wordt met beperkte maatregelen geprobeerd de fietsvoorzieningen te verbeteren. De Fietzersbond wordt op de reguliere wijze op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in dit gebied.

Onduidelijk is wat reclamant bedoeld met 'Als Fietzersbond zijn wij benieuwd naar de gevolgen van de bouwplannen xxx' en 'Graag aanduidingen van fietsstallingen'. In algemene zin kan worden aangegeven dat er in het bestemmingsplangebied momenteel geen concrete bouwplannen spelen en dat zich in het plangebied geen openbare fietsstallingen bevinden.

Conclusie

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

Ra 2013.606 De heer S. Visser

De heer S. Visser heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

‘Mijn naam is S. Visser en ik ben bewoner van een woonark gelegen aan het bedrijventerrein Willem Dreespark [nr.], en bij deze belanghebbende in het conserverend bestemmingsplan Willem Dreespark e.o.

Op 8 juli 2013 ben ik naar de informatieavond in de Haagse Hogeschool geweest. Hier is het een en ander besproken en kwam o.a. het leegkomen van de tytylschool ter sprake. Hier wil men in het bestemmingsplan gemengd bedrijf aan toekennen.

De voorlichters gaven aan dat dit gebouw eventueel ook een religieuze bestemming zou kunnen krijgen. Hier wil ik bezwaartegen maken.

Ik heb geen bezwaar tegen religie op zich, maar in de omgeving zijn al meerder religieuze gebouwen, bijvoorbeeld Moskee en Kerk Fruitweg, Moskee Heeswijkplein, Moskee in de oude brandweerkazerne Erasmusweg, en binnenkort de Hindoetempel aan de Calandstraat.

In het Willem Dreespark is de parkeeroverlast enorm toegenomen, omdat in de omliggende omgeving betaald parkeren is ingevoerd. Als er een religieuze bestemming komt, zal deze toestand nog meer verergeren.

Tevens ondervinden wij al veel geluidsoverlast van Zalencentrum Opera en Aliance aan de Fruitweg met een capaciteit van 5000 mensen.

Als er aan het tytylcentrum een religieuze bestemming wordt toegekend, vrees ik dat geluidsoverlast ook van die kant gaat komen, omdat de school heel dicht bij de woningen staat. U kunt zich voorstellen dat we daar als bewoners niet op zitten te wachten.

Vertrouwende u voldoende te hebben ingelicht en te allen tijde bereid het een en ander mondeling toe te lichten, zie ik uw reactie gaarne tegemoet’.

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

Het pand aan het Willem Dreespark 306 en 307 is bestemd als Gemengd met de aanduiding ‘onderwijs’. Naast onderwijs zijn daarmee ook bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B, een leerwerkbedrijf, dansscholen, sportvoorzieningen en maatschappelijk, waaronder wordt begrepen gezondheidszorg; welzijnsvoorzieningen openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven en zorg toegestaan. Het pand heeft niet alleen een onderwijsbestemming gekregen, om leegstand te voorkomen op het moment dat de huidige gebruiker Tytylcentrum ‘De Witte Vogel’ verhuist. Voor het Tytylcentrum is nieuwbouw gepland aan de Melis Stokelaan, die naar verwachting in 2015 in gebruik genomen zal worden. Na oplevering van de nieuwbouw aan de Melis Stokelaan zullen de vestigingen aan het Willem Dreespark daarheen verhuizen.

Gelet op de ligging nabij de spoorlijn Den Haag Hollands Spoor - Delft, drukke wegen en bedrijven zijn alternatieven beperkt. Zonder akoestisch onderzoek kunnen bijvoorbeeld woningen, maar ook overige nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan.

Voor levensbeschouwelijke voorzieningen geldt dat de gemeenteraad een motie heeft aangenomen, op basis waarvan in bestemmingsplannen ruimte moet worden geboden voor levensbeschouwelijke voorzieningen, om zo het gebrek aan ruimte voor levensbeschouwelijke voorzieningen terug te brengen.

Op dit moment is er bij de gemeente geen initiatief voor een nieuwe religieuze invulling bekend. Het is maar de vraag of, gelet op de reeds aanwezige religieuze voorzieningen in de directe omgeving, er door een religieuze instelling interesse zal zijn om zich te vestigen op deze locatie.

Teneinde leegstand te voorkomen is ter plaatse bewust gekozen voor een brede bestemming, waarbij naast religie een breed scala aan andere functies is toegestaan.

Indien zich een nieuwe functie vestigt in het pand aan het Willem Dreespark 306 en 307, dient de functie te allen tijde te worden getoetst aan de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is kan hier door het college van worden afgeweken (hiervoor dient nog wel een omgevingsvergunnings-procedure te worden gevolgd). In dat geval wordt vanzelfsprekend ook eventuele parkeeroverlast meegenomen die op dat moment bestaat.

In het Activiteitenbesluit (algemene milieuregels voor bedrijven) is in artikel 2.18, eerste lid onder c bepaald dat bij het bepalen van geluidniveaus 'het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden' buiten beschouwing blijft.

Voor het Zalencentrum Opera en Aliance geldt dat op basis van het Activiteitenbesluit in combinatie met de exploitatievergunning kan worden gehandhaafd op bijvoorbeeld muziekgeluid. Indien dergelijke overlast zich opnieuw voordoet, verzoekt het college om dit te melden. Voor stemgeluid van bezoekers kan niet worden gehandhaafd. In het Activiteitenbesluit staat in artikel 2.18, lid 1 en 3 dat stemgeluid van bezoekers bij een geluidsmeting buiten beschouwing moet worden gelaten, mits dit aan de voorwaarden uit het artikel voldoet.

Het college heeft een zorgvuldige afweging gemaakt en is van mening dat de functie religie passend is binnen het door reclamant bedoelde bestemmingsvlak. Op grond van bovenstaande argumenten blijft het college die mening toegedaan.

Conclusie

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

Ra 2013.607 Waerdeborch Select B.v

Namens Waerdeborch Select B.v. en mede namens de eigenaar van de percelen Willem Dreespark 321 en 322 is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

‘Wij zijn eigenaar van onder andere de percelen Willem Dreespark 323 t/m 325 te Den Haag en zijn tevens gemachtigd om ook namens de eigenaar van de percelen Willem Dreespark 321 en 322 en de huurders van onze eigen percelen, naar u toe te mogen reageren, ten aanzien van bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.

Op deze bedrijfsterreinen zijn hoofdzakelijk aannemersbedrijven gevestigd die tezamen zorg dragen voor de werkgelegenheid van ongeveer 40, hoofdzakelijk 'Haagse' werknemers.

Wij hopen daarom dat u zich realiseert, dat wij met onze hieronder aangegeven opmerkingen, niet alleen maar ons eigen belang dienen, maar daarmee ook indirect een bijdrage leveren aan stukje maatschappelijk welzijn van de stad Den Haag.

Alhoewel wij het betreuen dat er met alle plannenmakerij aangaande het Masterplan Knooppunt Moerwijk, er volgens onze gegevens ongeveer € 1.000.000,00 aan gemeenschapsgelden verloren zijn gegaan, willen wij u toch aangeven zeer gelukkig te zijn met dit conserverende ontwerp bestemmingsplan. Immers dit is wat u, inmiddels alweer ruim 13 jaar geleden ten tijde van de ontwikkeling van de Groente-en Fruitmarkt, als bestuurder aan ons heeft beloofd en waar wij uiteindelijk al die tijd voor hebben moeten strijden en op hebben moeten wachten.

Wij zijn er dan ook van overtuigd, dat als wij gezamenlijk overeenstemming kunnen bereiken over de door ons aangegeven punten aangaande dit ontwerp bestemmingsplan, wij ons in ieder geval de komende jaren weer volledig zorgeloos op onze bedrijfsvoering zullen kunnen richten.

In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, deelt u met artikel 3 onze bedrijven in onder milieucategorie 2, terwijl wij van u indertijd milieuvergunningen hebben verkregen in categorie 3?

Dien ten gevolge worden wij daarmee door u beperkt in onze expansie, aangezien wij met de huidige bebouwde oppervlakken, welk nu al groter zijn dan gelimiteerde 1000 m2 voor categorie 2, dan niet meer verder mogen bouwen.

Het in dit ontwerp bestemmingsplan aan ons toekennen van meer bouwvolume heeft daarom voor ons in die situatie geen enkele toegevoegde meerwaarde, om nog maar niet te spreken over de lagere economische verkoopwaarde van de bedrijfsterreinen bij een eventuele verkoop.

Een gevolg hiervan is ook, dat de bestaande woningen, welk boven onze bedrijven zijn gelegen, in functie zouden moeten veranderen van bedrijfswoningen naar woningen.

Dit zou dan weer betekenen dat onder andere de huidige geluidsvoorziening langs het spoor ontoereikend is, aangezien deze tijdens de verdubbeling van het spoor in 1992, onder protest van ons, uitgevoerd is op basis van de normering voor bedrijfswoningen.

Mede hierdoor lijkt het ons daarom planologisch gezien ook beter, dat u serieus in overweging neemt om de bestemming van het huidige schoolterrein, welk blijkbaar in de nabije toekomst door de huidige gebruiker wordt verlaten, niet de bestemming gemengd toe te kennen.

Het lijkt ons meer logischer, dat u hier uitsluitend de bestemming bedrijven aan toekent, met dan weliswaar een lagere toegestane milieucategorie dan onze bedrijven. Het hier in de toekomst toestaan van gemengd zal namelijk voor ons duidelijk beperkingen in onze verdere bedrijfsvoering met zich gaan meebrengen. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit ook uw bedoeling is, om bestaande ambachtelijke bedrijven als de onze het werken onmogelijk te maken, met mogelijk nieuw te vestigen andersoortige activiteiten.

Op het terrein van Willem Dreespark 325 is een overkapping aanwezig. Aangezien overkappingen door u als "gebouwen" wordt aangemerkt zouden wij deze graag alsnog op de plantekening verwerkt willen zien worden.

Ook heeft u op de plantekening van dit perceel een bij ons in eigendom zijnde strook grond bestemd als openbare verkeer-verblijfsstraat. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend om dit vooralsnog te corrigeren in bedrijfsterrein.

Met de regels staat u ons nu toe om tot 10 meter hoog te mogen bouwen. Echter voor het plaatsen van een mast slechts maar 5 meter. Aangezien wij in overweging zijn om in de nabije toekomst een windmolen te plaatsen zal deze dan dus nagenoeg geen rendement kunnen gaan opleveren? Is hier door u een oplossing voor te bedenken? Ook de regel dat opslag op buitenterreinen pas op 10 meter van de perceelsgrens aan de zijde van openbare weg mag plaatsvinden, achten wij gezien de bestaande aanwezige situatie onaanvaardbaar.

Tot slot vinden wij het vreemd dat u bij ons nu weer de bebouwingsgrens ten opzichte van het Laakkanaal terughoudt, terwijl aan de overzijde, dus aan de Fruitweg kant, gezien het recentelijk opgerichte gebouw bij het Zalencentrum, daar blijkbaar wel tot aan het Laakkanaal gebouwd mag worden.

In artikel 5 Groen omschrijft u wat als zodanig met de als groen aangewezen gronden wordt verstaan. Langs de gehele spoordijk vanaf de Troelstrakade tot aan ons perceel is direct naast de rijweg een berm gelegen met daarin 'monumentale' bomen. Op uw plankaart is deze strook weg bestemd en aangeduid als "verkeer-verblijfstraat". Vervolgens zagen wij op 24-7-2013 dat een persoon deze bomen aan het inspecteren was. Betekend dit dat u voornemens bent om deze bomen te gaan kappen? Indien dit door u bevestigend wordt beantwoord, realiseert u zich dan, dat u daarmee niet alleen maar historisch groen verwijderd, maar ook een natuurlijke en belangrijke geluidsbarrière tegen de geluidsoverlast van het spoor?

In artikel 7 Verkeer-verblijfsstraat, omschrijft u wat als zodanig met de voor dit soort verkeer bestemde gronden wordt verstaan. Op de plankaart worden alle wegen, pleinen trottoirs parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen in het Willem Dreespark bestemd als "verkeer-verblijfstraat". Dit betekent dat u het recht heeft om op den duur hier een woonerf straat met een 30 km zone van te maken.

Wij als bedrijven dienen bereikbaar te blijven voor zwaar en exceptioneel vrachtverkeer, denk hierbij onder andere aan trailers en diepladers, voor machine vervoer en overmaatse bouwelementen. Als ervaringsdeskundigen kunnen wij u mededelen dat dit in de huidige situatie al moeizaam gaat, laat staan als er vooralsnog allerlei andere barrières opgeworpen zullen gaan worden. U zal ongetwijfeld kunnen begrijpen dat wij ons daarmee ook niet kunnen verenigen.

Parkeren was tot voor kort in het Willem Dreespark helemaal geen probleem. Echter doordat u in de aangrenzende wijken betaald parkeren heeft ingevoerd en zonder enige restrictie ten aanzien van parkeervoorzieningen een zalencentrum voor circa 5000 bezoekers aan de Fruitweg heeft toegelaten, is de parkeerdruk in het Willem Dreespark toegenomen. Het typeert ons verder ook, dat er naast andere bestelbusjes, regelmatig 6 à 7 stuks personenbusjes van Connexion hier tijdelijk worden geparkeerd.

Heeft Connexion geen eigen garage meer, of is deze wegbezuinigd om goedkoper te kunnen inschrijven op de aanbesteding voor het personenvervoer? Vervolgens wordt de ruime parkeergelegenheid in het Willem Dreespark ook regelmatig gebruikt als overslagplaats van auto's en goederen door onze medeburgers uit oost Europa. Alhoewel wij bewust zijn dat dit eigenlijk niets met dit plan te maken heeft, willen wij u als bestuurder hiermee wel aangeven, dat het alleen maar opstellen van regelgeving niet voldoende is, doch dat daar ook controle en handhaving bij hoort.

Met de regels aangaande dit item geeft u een beperking voor palen en masten van maximaal 5 meter aan. Realiseert u zich dat dit in strijd is met de huidige openbare verlichting masten, omdat die nu al langer zijn?

In de toelichting geeft u aan dat er in het plangebied sprake is van slechts twee locaties met ernstige bodemverontreiniging.

Ten tijde van de aanvragen van de milieuvergunningen voor de vestiging van onze bedrijven heeft u geëist dat wij grondonderzoeken zouden uitvoeren. De resultaten van deze grondonderzoeken hebben wij indertijd aan u overhandigd.

Hierbij was er sprake van ernstige bodemverontreinigingen op diversen locaties van onze bedrijfsterreinen. Is dit niet meer bij u bekend?

Vervolgens kunnen wij u mededelen dat één van deze locaties binnenkort gesaneerd gaat worden en dat de vergunning hiervoor op een niet al te lang termijn bij uw dienst aangevraagd zal worden.

Daarnaast weten wij en dat moet tijdens de laatste baggerwerkzaamheden ook bij u bekend zijn geworden, dat de waterbodem van het Laakkanaal, in ieder geval ter hoogte van onze percelen, met olieachtige stoffen is verontreinigd.

Met name deze kennis en wetenschap doet bij ons ernstige twijfels oproepen, over de juistheid van de door u in dit ontwerp bestemmingsplan gerapporteerde gegevens aangaande de bodem.

Uiteraard staan wij open voor elke vorm van overleg en zijn daarom, indien u dit wenselijk acht, gaarne bereid om bovenstaande punten eventueel mondeling bij u te komen toelichten c.q. te bespreken'.

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

Milieucategorie

Het Willem Dreespark is, gelet op de aanwezigheid van zowel bedrijven als woningen te kenschetsen als een gemengd gebied. Woningen zijn boven of op relatief korte afstand van bedrijven gelegen. Om die reden is gebruikt gemaakt van de Staat van bedrijvenactiviteiten bij functiemenging om zo te zorgen voor een goed leefklimaat voor omwonenden.

Reclamant geeft aan dat hij een Milieuvergunning voor categorie 3 heeft gekregen. In de milieuvergunningen is geen milieucategorie opgenomen. Wel is uit de activiteiten af te leiden dat deze activiteiten niet passen binnen categorie A en B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. In deze lijst zijn aannemersbedrijven tot 1.000 m² toegestaan. Beide bedrijven aan het Willem Dreespark 322 en 323 zijn echter groter dan 1.000 m². Deze bedrijven vallen in de Staat van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen in categorie 3.1 (aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. >1.000 m²). Hiervoor geldt vanuit geluid een minimale afstand van 50 meter en vanuit stof een minimale afstand van 30 meter. Binnen deze afstand zijn meerdere woonschepen gelegen. Om die reden is het toestaan van bedrijven in categorie 3.1 niet wenselijk. Voor beide aannemersbedrijven geldt echter dat het gaat om bedrijven die daar legaal al jaren gevestigd zijn en niet voor overlast zorgen voor omliggende woonschepen, die eveneens legaal aanwezig zijn. Deze situatie wordt daarom in het bestemmingsplan positief bestemd door een aanduiding op de verbeelding op te nemen, waarmee twee aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak groter dan 1.000 m², zijn toegestaan. Andere bedrijven binnen categorie 3 zijn daarmee niet toegestaan.

Woningen

Een bedrijfswoning kan alleen als zodanig worden bestemd als deze bewoond wordt door personen wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. De term “noodzakelijk” moet zo worden uitgelegd dat degene die verzoekt om de bedrijfswoning een reëel belang moet hebben om bij zijn bedrijf te wonen. Hierbij is van belang volgens de Raad van State of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de aanvrager opeist, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht; een en ander dient aan de hand van objectieve criteria te worden vastgesteld. Bewoning vanuit veiligheid wordt door de Raad van State niet gezien als reëel belang.

In het geval van reclamant worden de woningen voor het grootste deel al jaren zelfstandig bewoond en gebruikt. Zij worden, met uitzondering van de woning van eigenaar, verhuurd aan huurders die geen relatie met het bedrijf hebben, althans niet in die zin dat zij een reëel belang hebben om bij het bedrijf te wonen. Van gebruik als bedrijfswoning is dus met uitzondering van de woning van de eigenaar geen sprake.

Ook in de aanvraag in het kader van de Wet Milieubeheer uit 1994 zijn de woningen als zelfstandige woningen aangemerkt en niet als bedrijfswoningen. Daarnaast heeft reclamant tijdens de informatieavond bevestigd dat de woningen niet in gebruik zijn als bedrijfswoningen.

De redenatie dat het bestemmen als zelfstandige woning in plaats van bedrijfswoning heeft tot gevolg dat de geluidsvoorziening langs het spoor ontoereikend is, volgt het college niet.

In het kader van de Wet geluidhinder maakt het voor weg- en railverkeerlawaaï geen verschil of een woning als bedrijfswoning of zelfstandige woning in gebruik is. In beide gevallen wordt de (bedrijfs)woning gezien als geluidgevoelig object.

Omdat er sprake is van een bestaande situatie, die in een bestemmingsplan wordt verankerd, en ook in het Plan Berlage de gronden reeds voor wonen waren aangewezen, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bestemming Gemengd

Het pand aan het Willem Dreespark 306 en 307 is inderdaad bestemd als Gemengd met de aanduiding ‘onderwijs’. Op dit moment is het pand in gebruik als onderwijs: het Tytylcentrum 'De Witte Vogel' is hier gevestigd. Voor het Tytylcentrum is nieuwbouw gepland aan de Melis Stokelaan, die naar verwachting in 2015 in gebruik genomen zal worden. Na oplevering van de nieuwbouw aan de Melis Stokelaan zullen de vestigingen aan het Willem Dreespark daarheen verhuizen. Het uitsluitend als bedrijf bestemmen zou betekenen dat het huidige gebruik in strijd is met het vast te stellen bestemmingsplan. Dit acht het college ongewenst.

Gelet op de ligging nabij de spoorlijn Den Haag Hollands Spoor – Delft, drukke wegen en bedrijven zijn alternatieven beperkt. Mede vanwege de ligging nabij bedrijven van onder andere reclamant, heeft het college gekozen voor een gemengde bestemming die zich verenigt met omliggende bedrijfsbestemmingen. Zo zijn binnen deze gemengde bestemming woningen, maar ook andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Het college deelt de vrees van reclamant dan ook niet dat deze gemengde bestemming van het pand aan het Willem Dreespark 306 en 307 in de toekomst voor beperkingen zal zorgen voor de bedrijfsvoering van reclamant.

Overkapping Willem Dreespark 325

In artikel 1.27 is de definitie van een gebouw opgenomen: ‘elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt’. Hieruit volgt dat een overkapping als gebouw dient te worden aangemerkt als er sprake is van twee of meer wanden. Bij één wand is er immers geen sprake van een ‘met wanden omsloten ruimte’.

Omdat voor het gehele perceel van reclamant alsmede naastgelegen percelen (met uitzondering van de strook die van Railinfratrust BV wordt gehuurd) een bouwvlak opgenomen is die overeenkomt met het bestemmingsvlak, kunnen overkappingen op het gehele perceel worden opgericht. Daarbij maakt het niet uit of deze door hun verschijningsvorm als gebouw of als bouwwerk, geen gebouwen zijnde, moeten worden aangemerkt. Ter verduidelijking wordt in artikel 3.2.2. onder a.3 toegevoegd dat eveneens overkappingen binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Strook grond met bestemming verkeer- en verblijfsstraat

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, is de strook grond die bestemd is als 'Verkeer-Verblijfsstraat' geen eigendom van reclamant, maar van Railinfratrust BV. Deze grond is echter wel in gebruik door reclamant. Daarom zal, net als de strook grond ten oosten van het bedrijfsperceel van reclamant, die eveneens eigendom is van Railinfratrust BV worden bestemd als Bedrijf, met dien verstande dat gebouwen en overkappingen op deze strook niet zijn toegestaan.

Hoogte masten

In lijn met overige recent vastgestelde bestemmingsplannen komt de hoogtebeperking voor palen en masten te vervallen. Windmolens zijn echter geen paal of mast, maar vallen binnen de regels van de bestemming onder de categorie 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een hoogtebeperking geldt van vier meter.

Vanzelfsprekend ondersteunt het college de duurzaamheidsgedachte en is bereid met reclamant te bekijken of een windmolen op het terrein kan worden opgericht. Het op voorhand overal mogelijk maken van windmolens acht het college echter niet wenselijk.

Of een windmolen kan worden ingepast in stedelijk gebied is onder andere afhankelijk van de vorm, omvang en locatie. Een onjuiste plaatsing kan bijvoorbeeld zorgen voor elkaar beïnvloedende windmolens of slagschaduw en geluidsoverlast voor omwonenden.

Hoogte palen en masten in strijd met openbare verlichtingsmasten

Met de aanpassing als benoemd onder het punt 'hoogte masten' vervalt de hoogtebeperking voor palen en masten. Daarmee zijn alle lichtmasten binnen het plangebied positief bestemd.

Opslag op buitenterreinen

Deze regel komt te vervallen omdat daarmee de gebruiksmogelijkheden van de gronden van reclamant onevenredig worden beperkt.

Bebouwingsgrens ten opzichte van Laakkanaal

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, is de bebouwingsgrens ten opzichte van het Laakkanaal niet teruggelegd. Het opgenomen bouwvlak loopt tot aan het Laakkanaal. Wel geldt dat voor de gronden langs het Laakkanaal ten dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkering.

Bestemming 'Groen'

De bomenrij maakt geen onderdeel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en de bomen zijn ook niet aangewezen als monumentale bomen. Een volledig overzicht van de monumentale bomen in Den Haag is op de website van de gemeente Den Haag opgenomen: www.denhaag.nl/bomen. Daarentegen begrijpt het college dat de bomen voor reclamant wel een 'monumentale' betekenis kunnen hebben.

Omdat de bomen geen monumentale status hebben noch onderdeel uitmaken van Stedelijke Groene Hoofdstructuur, zijn de bomen en bermen opgenomen in de verkeersbestemming, zoals gebruikelijk is in bestemmingsplannen in Den Haag. Ook binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsstraat' zijn bomen toegestaan.

Het al dan niet kappen van de bomen is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het wettelijk kader daarvoor is de Algemene Plaatselijke Verordening. Zoals in paragraaf 4.8.5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is volgens de Algemene plaatselijke verordening (APV) van Den Haag, artikel 2.80 e.v., voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig (RIS 174540_100914). Door deze verordening kunnen belangen zorgvuldig worden afgewogen voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' wordt afgegeven dan wel geweigerd.

De inspectie die reclamant heeft waargenomen heeft plaatsgevonden in het kader van de continue inspectie van gemeentelijke bomen vanuit veiligheidsoogpunt. Dit gebeurt volgens de zogenaamde VTA-methode: Visual Tree Assessment). Er zijn geen plannen om deze bomen te kappen.

Bestemming Verkeer- Verblijfsstraat

Het bestemmen van een straat staat los van de snelheid en inrichting daarvan. Op basis van het bestemmingsplan wordt aan een straat een bestemming gegeven en worden in de bestemmingsomschrijving bepaalde functies of voorzieningen toegestaan. Daarbij wordt in Den Haag onderscheid gemaakt in een aantal verkeersbestemmingen, waarbij de bestemming Verkeer-Straat bedoeld is voor de ontsluiting van wijken en buurten en het inter-wijkverkeer. De bestemming Verkeer-Verblijfsstraat is bedoeld voor de afwikkeling van lokaal, gebied gebonden verkeer en voor de ontsluiting van buurten en de direct aangelegene bestemmingen (zie paragraaf 5.4.2. van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Het Willem Dreespark is o.a. bedoeld voor de ontsluiting van aangelegene bedrijven en heeft om die reden de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat gekregen.

Het instellen van een 30 km zone vindt plaats op basis van Wegenverkeerswet 1994, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 en het Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer. In dat kader vindt besluitvorming plaats, waartegen bezwaar kan worden aangetekend.

Parkeren

Het is inderdaad zo dat in aangrenzende wijken betaald parkeren is ingevoerd. Dit kan tot gevolg hebben dat in omliggende wijken, zoals het Willem Dreespark meer auto's worden geparkeerd. Dit geldt met name voor tweede of derde auto's van bewoners uit de gebieden waar betaald parkeren is ingevoerd en bedrijfsauto's. In algemene zin kan gezegd worden dat de gemeente de parkeerdruk in omliggende wijken monitort om te bepalen of hier problemen optreden.

Specifiek voor het Willem Dreespark zijn de wegbeheerder van het Stadsdeel en de afdeling Verkeer in kennis gesteld van deze zienswijze. Zij zullen een onderzoek instellen en buiten het bestemmingsplantraject met reclamant contact opnemen over de door hem geschetste situatie.

Bodem

Op de locatie Willem Dreespark 320-325 is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink. De locatie is niet vermeld in de bodemparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan 'Willem Dreespark', omdat er geen beschikking op de ernst en spoedeisendheid voor de locatie is afgegeven. Alleen de beschikte gevallen zijn vermeld. De verontreiniging ter plaatse is ook nog niet voldoende in beeld gebracht. Aangezien op basis van de huidige onderzoeksgegevens geen actuele risico's aanwezig zijn, wordt niet gehandhaafd op de uitvoering van onderzoek. Door de afwezigheid van actuele risico's is geen spoedige sanering noodzakelijk. Bij een eventuele ontwikkeling van de locatie zal afhankelijk van de voorgenomen plannen een (deel)sanering nodig kunnen zijn.

In 1998 is een onderzoek gedaan naar de waterbodem van het Laakkanaal voordat baggerwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Hieruit bleek dat de waterbodem inderdaad met olieachtige stoffen is verontreinigd. Deze vervuiling is echter niet van dien aard dat deze gesaneerd moet worden en levert ook geen risico op voor de gezondheid van reclamanten. Zolang de bodem niet geroerd wordt komt deze bodemverontreiniging niet vrij. Het roeren van de bodem gebeurt pas als het Laakkanaal te sterk 'verontdiept' is en daardoor de doorstroming in gevaar komt. Het Hoogheemraadschap van Delfland zal dan overgaan tot baggeren. Op dit moment is dit niet aan de orde. Bovendien vallen baggerwerkzaamheden buiten het kader van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ten aanzien de punten 'milieucategorie, Overkapping Willem Dreespark 325, Strook grond met bestemming verkeer- en verblijfsstraat, Hoogte masten, Hoogte palen en masten in strijd met openbare verlichtingsmasten en Opslag op buitenterreinen gegrond en ongegrond ten aanzien van de overige punten

DSO 2013.1232

De heer Stolwijk mede namens Wijkvereniging Moerwijk

Mede namens de Wijkvereniging Moerwijk heeft de heer Stolwijk mondeling een zienswijze ingediend. Hieronder is het verslag opgenomen.

De heer Stolwijk dient als bewoner van Moerwijk en als contactpersoon mede namens de Wijkvereniging Moerwijk een zienswijze in.

De heer Stolwijk benadrukt dat zijn zienswijze niet op discriminatorische gronden gebaseerd is. Hij heeft pastorale theologie gestudeerd, is actief binnen de Rooms-katholieke kerk, o.a. als uitvaartpastor, en is er voorstander van dat er voldoende ruimte wordt geboden aan de diverse geloofsgemeenschappen in Den Haag. Feit is echter dat er in de directe omgeving van het plangebied al een hoge concentratie van geloofsgemeenschappen aanwezig is. Hij heeft het dan globaal over de wijken Moerwijk, Laak en Willem Dreespark. Meer specifiek worden locaties genoemd als de te bouwen Hindoetempel in Laak, de geloofsgemeenschappen die de kantine van de oude Brandweerkazerne en het naastgelegen gymlokaal aan de Erasmusweg gebruiken, de geloofsgemeenschap in het buurtcentrum van de Wijkorganisatie (De Inloop) en diverse geloofsgemeenschappen aan het Heeswijkplein en de Fruitweg. Bovendien zijn in heel Den Haag reeds diverse kerkgebouwen waar geloofsgemeenschappen gevestigd waren, vrijgekomen (bijvoorbeeld aan de Harderwijkstraat) of zullen in de komende jaren vrijkomen die dan toegewezen kunnen worden aan de diverse geloofsgemeenschappen.

De heer Stolwijk ervaart zelf de parkeer- en geluidsoverlast van de geloofsgemeenschappen gevestigd in de voornoemde brandweerkazerne. Maar hij is niet de enige want bij de vereniging zijn meer klachten bekend en is het een algemeen zorgpunt. Hij is namens een groep bewoners reeds over deze situatie met diverse instanties in gesprek. Op de vraag of hij het wenselijk acht dat de mogelijkheid voor religieuze doeleinden binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden' wordt verwijderd, antwoordt de heer Stolwijk ontkennend. Hij zou zich wel iets kunnen voorstellen bij het benoemen van een concreet aantal, bijvoorbeeld het toestaan van 1 of 2 nieuwe vestigingen. Als er geen geluid- en parkeeroverlast zal plaats vinden, verdraagt het gebied nog wel een beperkte toevoeging. Met name in de gebouwen in het Willem Dreespark die verder van de flats gelegen zijn en een andere bestemming zullen krijgen.

De heer Stolwijk is van mening dat een te hoge concentratie van geloofsgemeenschappen binnen het onderhavige plangebied niet wenselijk is en bovendien ook niet noodzakelijk is. In Binckhorst en aan de Fruitweg is nog voldoende ruimte om een geloofsgemeenschap te huisvesten. De mogelijke overlast van geluid en parkeren voor omwonenden zal in die omgeving minder hoog zijn. De heer Stolwijk pleit voor een spreiding van de geloofsgemeenschappen over de gehele stad Den Haag.

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient het door de gemeenteraad vastgestelde beleid te worden vertaald. Voor levensbeschouwelijke voorzieningen heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, op basis waarvan in bestemmingsplannen ruimte moet worden geboden voor levensbeschouwelijke voorzieningen, om zo het gebrek aan ruimte voor levensbeschouwelijke voorzieningen terug te brengen. In het beleid zijn geen beperkingen gesteld aan het aantal levensbeschouwelijke voorzieningen in bepaalde gebieden.

Het opnemen van een maximum aantal vestigingen voor levensbeschouwelijke voorzieningen is niet mogelijk. Beperkingen kunnen alleen in bestemmingsplannen worden opgenomen indien dat ruimtelijk relevant is. Reclamant heeft niet aangegeven waarom één of twee nieuwe vestigingen wel zou kunnen, maar een derde niet meer.

Indien zich een nieuwe functie vestigt in het plangebied, dient de functie te allen tijde te worden getoetst aan de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is kan hier door het college van worden afgeweken (hiervoor dient nog wel een omgevingsvergunningsprocedure te worden gevolgd). In dat geval wordt vanzelfsprekend ook eventuele parkeeroverlast meegenomen die op dat moment bestaat.

In het Activiteitenbesluit is in artikel 2.18, eerste lid onder c bepaald dat bij het bepalen van geluidniveaus 'het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden' buiten beschouwing blijft. In het kader van het bestemmingsplan of in bredere zin, in het spoor van de ruimtelijke ordening of milieuwetgeving gelden er geen beletselen voor geloofsgemeenschappen om zich in de nabijheid van woningen te vestigen.

Het college heeft een zorgvuldige afweging gemaakt en is van mening dat de functie religie passend is binnen het plangebied, zoals overigens ook reclamant aangeeft. Op grond van bovenstaande argumenten blijft het college die mening toegedaan.

Conclusie

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat uit van consolidering van deze situatie, er zijn geen ontwikkelingen. Er is geen sprake van een plan dat nog dient te worden verwezenlijkt, zodat het aspect van de economische uitvoerbaarheid in die zin niet van toepassing is.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In de regels en toelichting zijn hoofdzakelijk ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die voortvloeiden uit wijzigingen n.a.v de zienswijzen. Zo is n.a.v een zienswijze de hoogte van palen masten binnen de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd. Ambtshalve is dit ook in de overige bestemmingen doorgevoerd. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen (zie hierna). Daarnaast zijn enkele definities en een deel van de bijlage 'Staat van horeca-categorieën' aangepast om deze in lijn te brengen met recent vastgestelde bestemmingsplannen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- In artikel 1.34 wordt onder 'ondergeschikte horeca' de inleidende zin gewijzigd in: 'Ondergeschikte horeca is op basis van de Toekomstvisie Horeca toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte.'
- In artikel 1.22 wordt als afsluitende zin toegevoegd: 'Binnen detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.34'.
- In artikel 1.23 vervalt de zinsnede 'alsmede ondergeschikte horeca als bedoeld in artikel 1.34' en wordt als afsluitende zin toegevoegd: 'Binnen dienstverlening is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.34'.
- Artikel 3.4 sub d komt te vervallen.
- In artikel 4.2.2 vervalt sub a2 en wordt sub b toegevoegd: het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.
- In artikel 5.2.2 vervalt sub b1 en wordt sub c toegevoegd: het gestelde onder b is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.
- In artikel 6.2.2 vervalt sub a2 en wordt sub b toegevoegd: het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken. De overige leden worden doorgenummerd.
- Artikel 7.2.2 wordt gewijzigd in:
Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
 - a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals verkeersgeleiders en/of wegaanduiding, alsmede bouwwerken van kunst en openbaar nut bedraagt maximaal 3 meter.
 - b. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.
- In artikel 9.2.2 wordt sub c toegevoegd: het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken. De overige leden worden doorgenummerd.
- Aan de algemene gebruiksregels wordt toegevoegd: 'tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt'.

Bijlage bij de regels

- In de bijlage 'Staat van Horecacategorieën' vervalt de passage over 'Onzelfstandige horeca' (laatste alinea pag. 1).

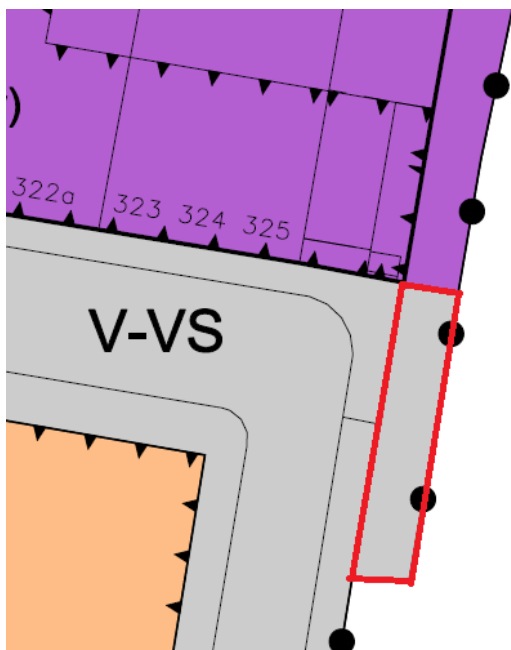
Toelichting

- In paragraaf 4.6.2.1 wordt '- 0,82 NAP' gewijzigd in '-0,82 m NAP' en '-1,30 NAP' gewijzigd in '-1,30 m NAP'

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Verbeelding

- Voor het pand aan de Fruitweg 268 wordt de hoogte van 35 meter gewijzigd in 40 meter (zie bijlage, fragment 1)
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Willem Dreespark 322 en 323 de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' opgenomen (zie bijlage, fragment 2).
- De strook grond, die op onderstaand kaartje rood omkaderd is en in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is als 'Verkeer-Verblijfsstraat' wordt bestemd als Bedrijf met een maximale bouwhoogte van 0 meter (zie bijlage, fragment 2).



Regels

- In artikel 3.1. wordt sub c toegevoegd: 'In uitzondering op het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' op de plankaart aannemersbedrijven met werkplaats in categorie 3.1 van de 'Staat van bedrijven op bedrijventerreinen' als opgenomen in bijlage 3 toegestaan. Het bruto-vloeroppervlak mag groter zijn dan 1000 m².' De overige leden worden doorgenummerd.
- In artikel 3.2.1 wordt sub c toegevoegd: in afwijking van het gestelde onder c mogen ter plaatse van het maatvoeringsvlak met de hoogte '0 meter' geen gebouwen worden opgericht.
- In artikel 3.2.2 vervalt sub a.2 en wordt sub b toegevoegd: het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken. De overige leden worden doorgenummerd.
- In artikel 3.2.2 wordt sub a3 gewijzigd in: voor overkappingen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' 5 meter;

Toelichting

- In paragraaf 4.6.2.1 wordt '- 0,43 NAP' gewijzigd in '-0,43 m NAP'.
- In paragraaf 4.6.2.1 wordt de zin 'Er ligt geen wateropgave in dit deel van de Noordpolder' vervangen door 'Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging worden gerealiseerd'

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 10 september 2013.

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2013.513) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen van de Fietzersbond (Ra 2013.524), de heer S. Visser (Ra 2013.606) en de heer Stolwijk (DSO/2013.1232) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van Van den Bergh Vastgoed BV (Ra 2013.413) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt A en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt B;
- V. de zienswijze van Waerdeborch Select B.v (Ra 2013.607) gegrond te verklaren voor wat betreft de punten Milieucategorie, Overkapping Willem Dreespark 325, Strook grond met bestemming verkeer- en verblijfsstraat, Hoogte masten, Hoogte palen en masten in strijd met openbare verlichtingsmasten en Opslag op buitenterreinen gegrond en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten;
- VI. tot herziening van de op het plangebied Willem Dreespark betrekking hebbende regelingen:
 - Uitbreidingsplan Berlage 1911;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
- VII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Willem Dreespark, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0256ZDreespark-41ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0256ZDreespark-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VIII. dat bij het bestemmingsplan voor Willem Dreespark geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

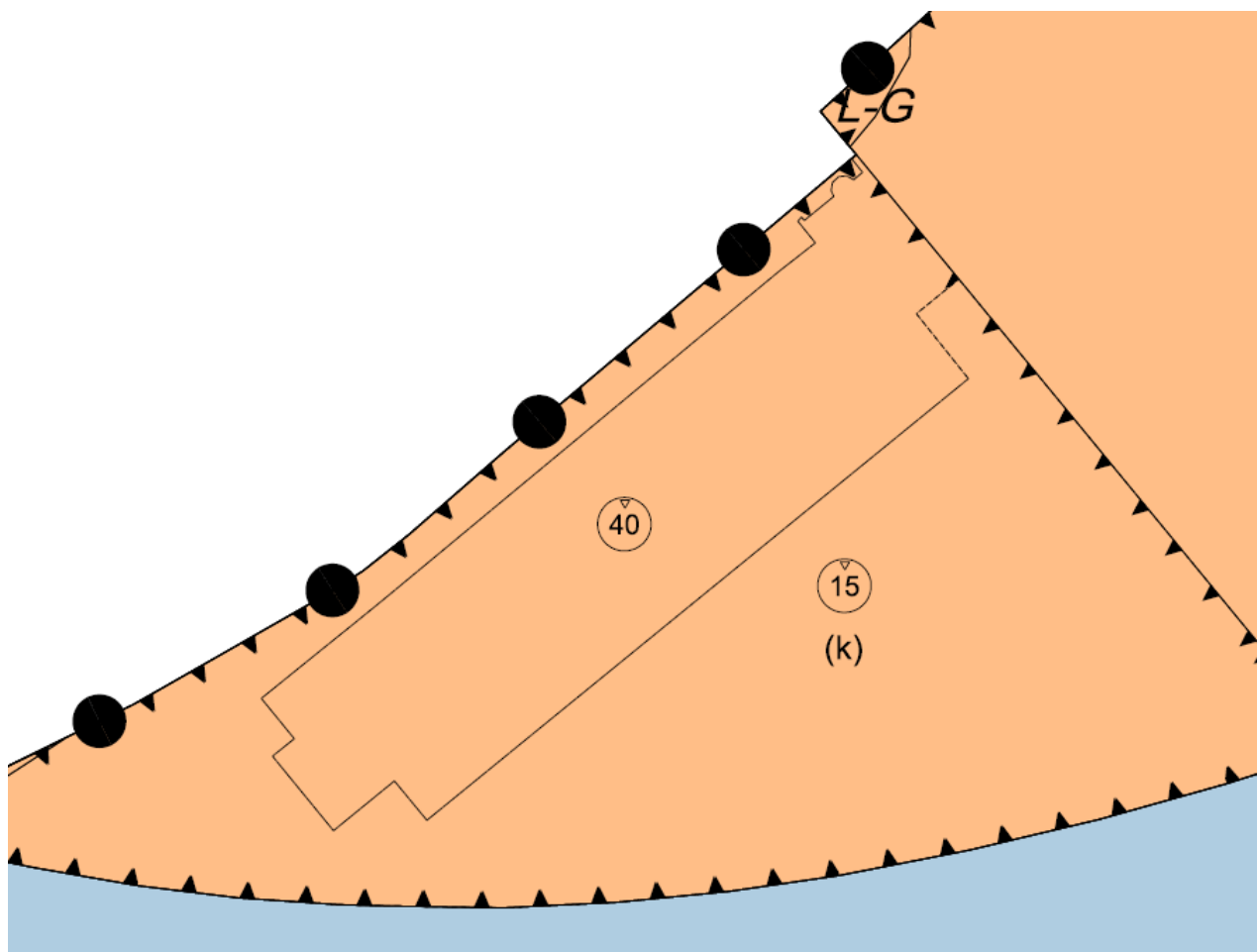
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

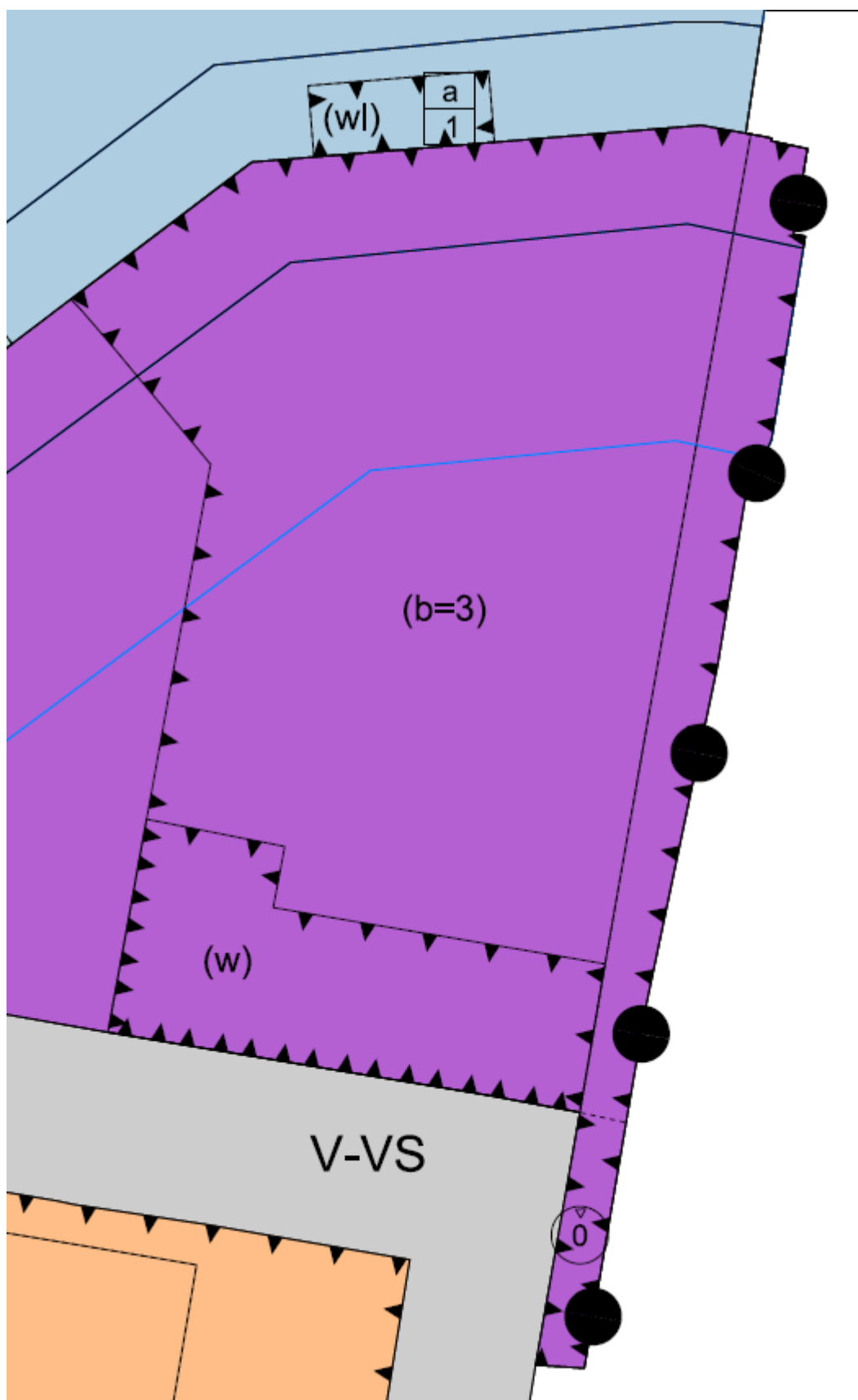
De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Willem Dreespark, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 51).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Willem Dreespark wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0256ZDreespark-41ON in NL.IMRO.0518.BP00256ZDreespark-50VA.



Fragment 1



Fragment 2