

Raadsbesluit 102

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 25 november 2014,

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. Alle zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen van de Provincie Zuid-Holland en Haag Wonen ongegrond te verklaren en de overige zienswijzen zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen", al dan niet gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied Moerwijk betrekking hebbende regelingen:
 - Verordening nr. 11A en B en toelichtende beschrijving van Uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 27 april 1953;
 - 1e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 3 september 1956;
 - 1e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 26 maart 1957;
 - 2e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 10 maart 1959;
 - 2e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 9 april 1959;
 - 3e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 24 juni 1960;
 - 3e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 25 september 1961;
 - Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek, vastgesteld d.d. 24 januari 1927;
 - Uitbreidingsplan Morgenstond, vastgesteld d.d. 18 april 1950;
 - Uitbreidingsplan Morgenstond, afwijkingsbesluit, vastgesteld d.d. 8 september 1955;
 - Uitbreidingsplan Berlage, vastgesteld d.d. 1911;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Moerwijk, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-40ON met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-ond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- V. Dat bij het bestemmingsplan voor Moerwijk geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 november 2014.

De griffier,

De voorzitter,

Gemeente Den Haag

rv 102

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2014.508

RIS 277369_141125

GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Moerwijk

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 11 maart 2014 rm 2014.055 - RIS 270875 heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Moerwijk toegezonden.

- Begrenzing

Het plangebied ligt in Den Haag-Zuidwest en in het stadsdeel Escamp. Den Haag-Zuidwest is als grote stadsuitbreiding van Den Haag in de wederopbouwperiode in de tweede helft van de 20e eeuw gerealiseerd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Moerwijk. De begrenzing van het plangebied wordt vanaf het noordwesten met de klok mee gevormd door de Melis Stokelaan, Moerweg, Troelstrakade, het spoorwegtraject, de grens met de gemeente Rijswijk en de Loevesteinlaan.

- Aanleiding

In de 'Nota Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' is vastgelegd, dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2006. De actualiseringsslag vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro). In de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt en dat deze bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden geactualiseerd (art. 3.1 Wro).

Voor het grootste deel van het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Moerwijk" uit 1953 en betreft een verordening met kaart. Vanwege het verouderde en ontoereikende juridisch-planologisch kader, is aan dit herzieningsplan een hoge prioriteit toegekend. Het geactualiseerde bestemmingsplan Moerwijk maakt op beperkte schaal ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

- Doel

Doel van dit overwegend conserverende bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarmee een goed beheer van het plangebied mogelijk wordt. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. 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. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingsszaken gecreëerd. Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de verdichtingsopgave waarvoor de gemeente Den Haag zich gesteld ziet door het opnemen van een dakopbouwenregeling en het planologisch mogelijk maken van woningbouwontwikkeling in het project Kloosterbuuren.

- Planologisch regime

Het bestemmingsplan Moerwijk vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Verordening nr. 11A en B en toelichtende beschrijving van Uitbreidingsplan Moerwijk
- 1e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk
- 1e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk
- 2e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk
- 2e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk
- 3e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk
- 3e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk

- Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek
- Uitbreidingsplan Morgenstond
- Uitbreidingsplan Morgenstond, afwijkingsbesluit
- Uitbreidingsplan Berlage 1911

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

- Parapluerzeling Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluerzeling 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.
- Parapluerzeling Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluerzeling Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- Parapluerzeling Archeologie. De parapluerzeling 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. 11 maart 2014 (DSO/2014.122 - RIS 270874) heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Op 17 maart 2014 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 21 maart tot en met 1 mei 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 1 april 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden.

WIJZIGINGEN n.a.v. BEHANDELING IN COMMISSIE RUIMTE

Dit raadsvoorstel is besproken tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte d.d. 19 november 2014. Daarbij is door de raadsleden uitgesproken dat zij de uitgangspunten van het collegebesluit uit 2011 (RIS179919) zoals genoemd in paragraaf 5.3.2. van de toelichting niet ondersteunen. Als gevolg hiervan is in de Staat van wijzigingen opgenomen dat paragraaf 5.3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan Moerwijk als zodanig wordt aangepast en de daarin genoemde uitgangspunten worden verwijderd. Onder deze paragraaf wordt nieuw toegevoegd dat de raad in de toekomst woningbouw voorstelbaar acht. In dat geval spreekt de raad zich uit voor een planinvulling met grondgebonden woningen tot eenzelfde hoogte als de omliggende woningen aan de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat, waarbij voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1. Ra 2014.110	Stichting Wijkorganisatie Moerwijk
2. Ra.2014.287	
3. Ra 2014.288	Hoogheemraadschap van Delfland

4. Ra 2014.289	
5. Ra 2014.290	Haag Wonen
6. Ra 2014.291	Staedion
7. Ra 2014.292	Stichting Achmea Rechtsbijstand,
8. Ra 2014.294	
9. Ra 2014.295	
10. Ra 2014.298	De kerkenraad van de Christelijk Gereformeerde Kerk Den Haag
11. Ra 2014.301	Provincie Zuid-Holland

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle hier boven genoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Nieuwlandstraat

De zienswijzen genoemd onder 1,2,4 en 7 t/m 10 hebben allen betrekking op de in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwlandstraat, in het noordoostelijk deel van het plangebied. Om de leesbaarheid te bevorderen, wordt eerst dit initiatief behandeld waarna alle zienswijzen onverkort worden weergegeven en van commentaar worden voorzien.

In 2011 heeft het college een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op het adres Nieuwlandstraat 6-8. Momenteel staat hier een tijdelijke unit wat in gebruik is geweest als school en momenteel wordt verhuurd voor religieuze doeleinden. Het terrein is in eigendom van een particuliere ontwikkelaar die hier woningbouw wenst te ontwikkelen. In 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met kinderdagverblijf. Op het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning zijn zo'n 80 zienswijzen van omwonenden ontvangen. Sindsdien is gesproken met de initiatiefnemer over een aanpassing van het plan. De haalbaarheid van een kinderdagopvang wordt door zowel gemeente als initiatiefnemer inmiddels betwijfeld en ook wenst initiatiefnemer het soort en aantal wooneenheden aan te passen aan de huidige marktvraag. Inmiddels is die aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en heeft de ontwikkelaar laten weten op korte termijn een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning te zullen doen met daarin een gewijzigd woningbouwplan voor grondgebonden woningen en geen kinderdagopvang meer.

Gezien het voorgaande, stelt het college voor om de wijzigingsbevoegdheid van artikel 30 lid 1 uit het ontwerp bestemmingsplan niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan en tevens het daarmee samenhangende 'wijzigingsgebied – 1' van de verbeelding te verwijderen. Het vorenstaande betekent dat voor de betreffende locatie alleen de bestemming 'Maatschappelijk-1' van toepassing is. Woningbouw op deze locatie is nog steeds goed voorstelbaar maar de specifieke uitwerking zal via de Wabo-procedure worden beoordeeld.

Artikelen 8.5 en 30.1 uit de regels vervallen alsmede de aanduiding 'wijzigingsgebied – 1' op de verbeelding. In de toelichting worden onder hoofdstuk 5.3.2 de oorspronkelijke uitgangspunten uit 2011 verwijderd en wordt toegevoegd dat woningbouw op deze locatie nog steeds wenselijk is maar via een aparte Wabo-procedure zal worden beoordeeld. De met deze ontwikkeling samenhangende onderzoeken, opgenomen als bijlagen 6 tot en met 10 bij de toelichting, zijn verwijderd onder henummering van de overige bijlagen. De verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat zijn uit de paragrafen 3.2.2.3, 3.4.5, 4.2, 4.3, 4.4.2, 4.5, 4.6.1, 4.7.2.4 en 5.6.2. van de toelichting verwijderd.

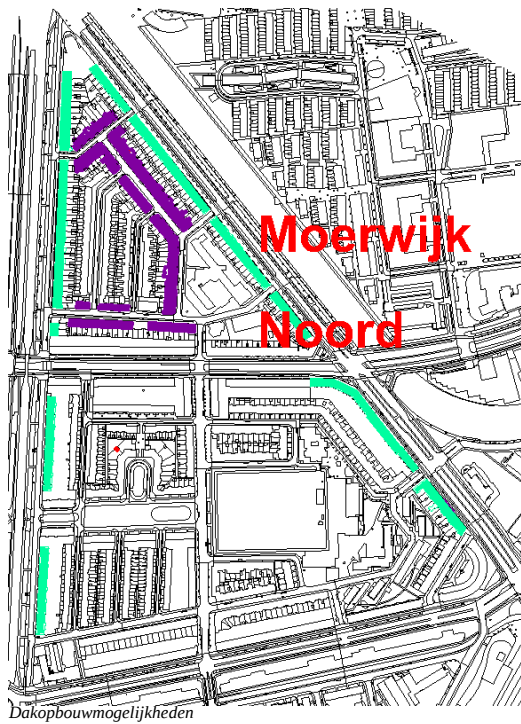
Relatie tussen dakopbouwmogelijkheden en parkeerdruk

Ook in het bestemmingsplan Moerwijk worden op verschillende plaatsen dakopbouwmogelijkheden geboden. Deze dakopbouwmogelijkheden zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen en getoetst aan de geldende beleidskaders zoals stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en bezonning. Vanwege de recente uitspraken van de Raad van State waarbij de relatie tussen dakopbouwen en parkeerdruk naar voren kwam, is aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van deze dakopbouwmogelijkheden op de parkeerdruk.

Bij dit nadere onderzoek is het plangebied verdeeld in vier gebieden, te weten:

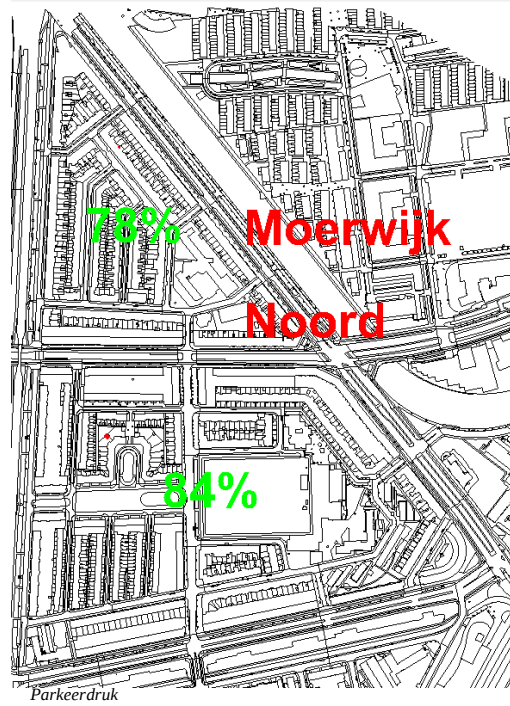
1. Moerwijk Noord
2. Moerwijk Oost
3. Moerwijk Zuid
4. Moerwijk West

Ad 1: Moerwijk Noord



Dakopbouw mogelijkheden

(groene lijn: van 4 naar 5 lagen; paarse lijn: van 3 naar 4 lagen)

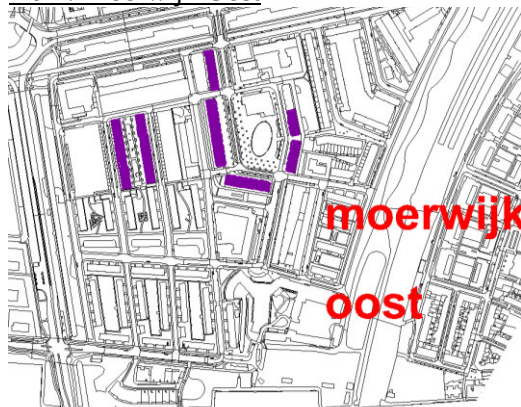


Parkeerdruk

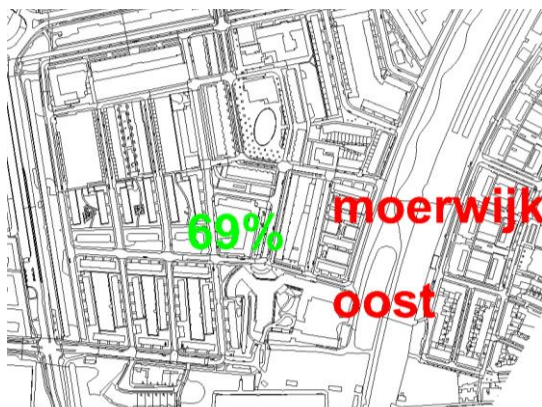
De bestaande parkeerdruk ligt ruim onder de 90%. In het gedeelte boven de Melis Stokenlaan kunnen maximaal 201 dakopbouwen geplaatst worden. De woningen waar het om gaat, kunnen 2x zo groot worden (van ca.85m² tot boven de 160m²). Dit vereist een toename van 0.4 parkeerplaats per uitbreiding. Totaal betekent dat bij een maximale invulling een toename van de theoretische parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen. Uit de telling van mei 2013 blijkt een capaciteit aanwezig van 2179 en een bezetting van 1709 auto's. Een toename van 81 geparkeerde auto's kan binnen dit deel van het plangebied worden opgevangen zonder boven de 90% parkeerdruk uit te komen (wordt dan 82%).

In het gedeelte ten zuiden van de Melis Stokenlaan kunnen maximaal 67 dakopbouwen geplaatst worden. De mogelijkheden voor een dakopbouw zijn alleen aan de randen van de buurt gesitueerd. De woningen waar het omgaat kunnen 2x zo groot worden (van ca.85m² tot boven de 160m²). Dit vereist een toename van 0.4 parkeerplaats per uitbreiding. Totaal betekent dat bij een maximale invulling een theoretische toename van de parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Uit de telling van mei 2013 blijkt een capaciteit aanwezig van 1377 en een bezetting van 1121 auto's. Een toename van 28 geparkeerde auto's verhoogd de parkeerdruk tot 83% en is derhalve aanvaardbaar.

Ad 2: Moerwijk Oost



Dakopbouwen in paars weergegeven



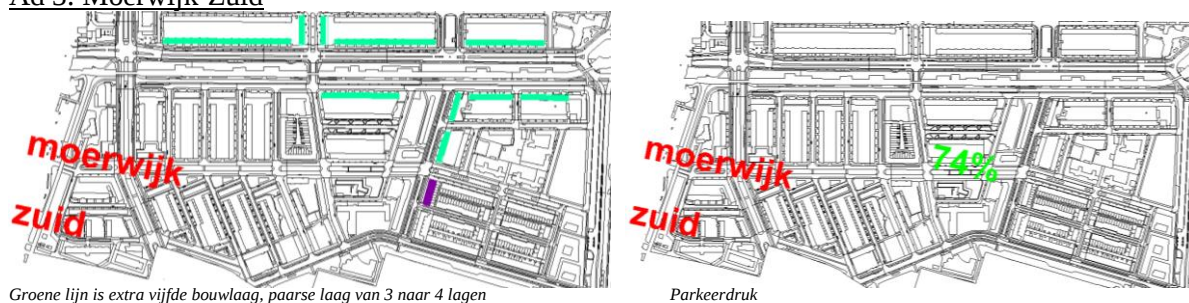
Parkeerdruk

Ook in Oost ligt de huidige parkeerdruk ruim onder de 90%. Bij een capaciteit van 1145 parkeerplaatsen in deze buurt is op het maatgevende moment, zijnde de nachtperiode, een bezetting van 785 auto's geconstateerd, wat gelijk staat aan 69%. In Moerwijk Oost zijn op twee plaatsen dakopbouwen toegestaan. Tussen Zijpendalstraat en Middachtenweg is nieuwbouw in de vorm van eengezinswoningen gerealiseerd in zowel twee als drie bouwlagen. Op de tweelaagse bebouwing wordt een dakopbouw stedenbouwkundig

aanvaardbaar geacht. Het gaat om 28 woningen van 120m² die met een dakopbouw een maximale oppervlakte van 180m² krijgen. Deze vergroting vereist een toename van 0.2 parkeerplaats per dakopbouw. Totaal betekent dat bij maximale invulling een toename van de parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen.

Rond het Heeswijkplein is op de vierlaagse bebouwing met plat dak een ophoging tot vijf lagen in de vorm van dakopbouwen goed mogelijk gezien de maat van de openbare ruimte. Een hogere bebouwing versterkt de stedenbouwkundige ensemblewaarde van het Heeswijkplein. Hier kunnen in totaal maximaal 39 dakopbouwen geplaatst worden. De woningen kunnen 2x zo groot worden (van ca.85m² tot boven de 160m²). Dit vereist een toename van 0.4 parkeerplaats per uitbreiding. Totaal betekent dat bij maximale invulling een toename van de parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Gelet op de lage parkeerdruk van 69% blijft met een eventuele toevoeging van 22 geparkeerde auto's de parkeerdruk nog ruim onder de 90%.

Ad 3: Moerwijk-Zuid



Het tellingsgebied Moerwijk Zuid omvat beide zijden van de Erasmusweg. In dit gebied is een parkeercapaciteit van 1648 parkeerplaatsen en is op het maatgevende moment een bezetting van 1207 auto's geteld. Deze bestaande parkeerdruk van 74% ligt ruim onder de grens van 90%. In Moerwijk Zuid zijn op twee plaatsen dakopbouwen toegestaan. Langs de Geysterenweg en aan beide zijden van de Erasmusweg. De eerste locatie bestaat uit 9 eengezinswoningen van ca. 130m². Met dakopbouw wordt de woning groter dan 160m². Dit vereist een toename van 0,2 parkeerplaats per woning en dus bij maximale invulling een totale theoretische toename van 2 parkeerplaatsen. Daarnaast kunnen 16 appartementen uitbreiden van ca. 75 naar 150m². Conform het parkeerbeleid is dan een toename van de parkeerbehoefte met 0.2 parkeerplaatsen per woning. Aan de zuidzijde van de Erasmusweg gaat het om 45 appartementen van ca. 75m². Uitbreiding door middel van een dakopbouw vergt conform de parkeernota ook hier een toename van 0,2 parkeerplaats woning. Aan de noordzijde van de Erasmusweg komen 90 appartementen in aanmerking voor een dakopbouw met eveneens een parkeerbehoefte van 0,2 parkeerplaats per woning. In totaal betekent dat bij maximale invulling een toename van de parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

De totale theoretische toename van de parkeerbehoefte als gevolg van dakopbouw mogelijkheden bedraagt in dit deel van Moerwijk 32 geparkeerde auto's. Daarmee zou de totale toekomstige parkeerdruk als gevolg van dakopbouwen bij maximale invulling op 75% uitkomen.

Ad 4: Moerwijk West



In Moerwijk West kunnen in totaal 390 dakopbouwen worden gerealiseerd. Alle appartementen die daar voor in aanmerking komen zijn tussen de 75 en 80m². Een uitbreiding betekent 0.2 parkeerplaats per woning extra. In Moerwijk West betekent dit dat er bij maximale invulling ruimte moet zijn voor 78 parkeerplaatsen. Recente parkeertellingen in de nacht (okt. 2014) laten zien dat het merendeel van deze woonstraten een parkeerdruk kent van minder dan 80 %. De gemiddelde bezettingsgraad is voor de buurt 62%. Enkele straten hebben een parkeerdruk van >90%. In deze straten worden geen dakopbouwen voorgesteld. Een uitzondering vormen de Lannooystraat en Tesselschadelaan. De straten kennen zelf (voor een gedeelte) een druk van >100%. Niettemin worden ook hier dakopbouwen aanvaardbaar geacht aangezien in de directe omgeving nog voldoende (delen van) straten zijn met een parkeerdruk die ruim onder de 80% ligt.

Conclusie over de opbouwen in relatie tot de parkeerdruk in Moerwijk

Op grond van het bovenstaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat de planologisch mogelijk gemaakte opbouw mogelijkheden niet leiden tot een onaanvaardbare (toename van de) parkeerdruk in het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan zal ambtshalve worden aangevuld met de resultaten van dit onderzoek.

Behandeling zienswijzen

Ra 2014.110

Stichting wijkorganisatie Moerwijk

Stichting wijkorganisatie Moerwijk heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Wijk Organisatie Moerwijk geeft hierbij te kennen bezwaar te hebben tegen een onderdeel van het Concept-bestemmingsplan Moerwijk.

Wij hebben bezwaar tegen blz 59. art.30.1 waarin staat aangegeven:

B&W zijn bevoegd de bestemming "maatschappelijk 1" te wijzigen in "wonen" onder de voorwaarden, dat:

1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m;
2. het max bebouwingspercentage is 60%;
3. de afstand tot de overliggende bebouwing aan de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat dient min. 18 m te bedragen.

Naar onze zienswijze mag een bebouwing op deze locatie (in de buurt van de Rijnvis Feithlaan /Nieuwlandstraat en Oudaenstraat) niet veel hoger zijn dan de rest van de woongebouwen, dus max 10 m. Het max bebouwingspercentage dient 40% te zijn. De afstand tot de overliggende bebouwing aan de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat dient min. 25 m te bedragen.

Argumenten voor onze zienswijze is dat de ruimere voorwaarden in art 30.1 teveel windhinder en afname van bezonning tewerkstellen, waardoor de nieuwe bebouwing onevenredige schade zal toebrengen aan het woon- en leefmilieu van de huidige omwonenden.”

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2014.287

_____ heeft namens 106 medeondertekenaars de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

Hierbij dienen wij als direct belanghebbenden een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Moerwijk 2014 en meer in het bijzonder tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Nieuwlandstraat 6 en 8 / Oudaenstraat 7.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het o.a. mogelijk op voornoemd perceel alsmede het perceel ernaast gelegen een hoofdgebouw op te richten van 25 meter hoogte.

In april 2013 heeft het college van B&W (verder B&W te noemen) al uitvoering gegeven aan een deel van deze wijzigingsbevoegdheid door een projectafwijkinsprocedure te starten voor het mogelijk maken van een appartementencomplex bestaande uit 36 sociale starters appartementen alsmede een kinderopvang en een privaat parkeerterrein met parkeerplaatsen die gekocht konden worden.

Naar aanleiding hiervan hebben ondergetekenden bij de ter inzage legging zienswijzen ingediend tegen dit voornemen van B&W om door middel van een projectafwijkinsprocedure een omgevingsvergunning te verlenen voor het kunnen bouwen van een appartementencomplex met kinderopvang en een particulier parkeerterrein aan de Nieuwlandstraat t.p.v. 6 en 8/Oudaenstraat t.p.v. 7. Tot op heden mochten wij geen besluiten van B&W op deze zienswijzen ontvangen, hetgeen mede gelet op de behandel termijn van 26 weken welke voor deze procedure in de Wabo staat genoemd als zeer onbehoorlijk kan worden getypeerd.

Aangezien een besluit van B&W op deze afwijkinsprocedure (nog steeds) ontbreekt, maar B&W het voorgenomen bouwplan via een omslachtige wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan toch planologisch mogelijk

wenst te maken, dient voornoemde zienswijze als ingelast te worden beschouwd in deze zienswijze tegen het bestemmingsplan. Op deze wijze weten wij in elk geval dat wij via uw raad toch nog een antwoord krijgen op de door ons in 2013 ingediende zienswijzen tegen de afwijkingsprocedure en kan B&W zich in de weerlegging van deze zienswijze zich niet verschuilen achter een antwoord dat het slechts een wijzigingsbevoegdheid betreft en B&W ter zake nog geen besluit heeft genomen. Door het starten van de projectafwijkingsprocedure heeft B&W namelijk al een beluit genomen en zou het logischerwijze ook normaal zijn t om dit bouwplan ook als zodanig te bestemmen in het bestemmingsplan.

Ondanks dat de zienswijze tegen de afwijkingsprocedure als ingelast in deze bestemmingsplan procedure dient te worden, menen wij er juist aan te doen onze reactie in zijn volledigheid nogmaals, aan uw raad, kenbaar te maken. In de verwachting dat u wel de wijsheid bezit, aangezien deze bij B&W helaas volledig ontbreekt. Hetgeen n;) de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 waarbij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het HongarenburgjFinnenburg (fase 2)(Wro - wijzigingsgebied - 1) is komen te vervallen wel als zeer bijzonder mag worden beschouwd.

Onze zienswijze heeft dan ook betrekking op de hieronder bezwaren /onderdelen.

1. Klantvriendelijkheid

In de publicatie van 18 maart kondigt B&W aan, dat met ingang van 21 maart tot en met 1 mei 2014 het ontwerp-bestemmingsplan Moerwijk ter inzage ligt bij het Den Haag Informatiecentrum, Spui 70 of via de website kan worden ingezien.

Het is verbazingwekkend, ondanks dat Escamp over een eigen stadsdeelkantoor beschikt, de inwoners van Moerwijk naar het Spui moeten om het plan te kunnen inzien. Maar nog vervelender is het dat (opnieuw) het bestemmingsplan niet fysiek beschikbaar is. Opnieuw werden we afgeserveerd met de mededeling dat we het maar digitaal moest bekijken. Identiek aan de vorige keer toen we het bouwplan wilde inzien. Opnieuw waren wij binnen 5 minuten weg en moesten weer parkeergeld voor een uur betalen. B&W *vergeet* echter doordat wij nu niet een fysiek exemplaar hebben gezien, wij niet in staat zijn de juiste maatvoering op de bestemmingsplantekening te checken, bijvoorbeeld de 18 meter afstand tussen het gedrocht en onze woning.

Maar als B&W het nou gewoon verdomd om een fysiek exemplaar ter inzage te leggen, meldt dan niet dat je het plan op papier kan inzien'

B&W blokkeert hierdoor een rechtsbescherming die de burger in Nederland heeft, namelijk het kunnen in zien van een bestemmingsplan. Wij stellen dan ook dat B&W de ter inzage legging van het bestemmingsplan niet naar behoren heeft uitgevoerd, en derhalve sprake is van een formeel gebrek.

2. Onbehoorlijk bestuur

Op 14 april 2013 maakte B&W haar voornemen bekend om een projectafwijkingsprocedure te voeren voor een wooncomplex met sociale woningen van minimaal 25 meter hoog. Ca. 120 omwonenden hebben een eigen of een gezamenlijk ondertekende zienswijze tegen dit voornemen van B&W ingediend. Hoewel volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) er geen wettelijke termijn bestaat om te reageren op zienswijzen, wordt het college toch door die zelfde wet toch gedwongen om binnen 6 maanden te reageren. Immers het college dient binnen 6 maanden na ontvangst van een aanvraag in het voorliggend kader een besluit over die aanvraag te nemen. Dit besluit kan alleen genomen worden als de zienswijzen zijn afgehandeld, ergo moeten deze zienswijzen ook binnen 6 maanden zijn afgehandeld. Deze termijnen gelden ook voor B&W van Den Haag. Toch heeft B&W tot op heden niet gereageerd op onze zienswijzen van het in april 2013 ter visie gelegde van het ontwerp afwijkingsbesluit voor planologisch gebruik Nieuwlandstraat ter plaatse van 6 en 8/Oudaenstraat ter plaatse van 7. Blijkbaar is er dus ook geen besluit genomen op een vraag in die richting.

Nu een nieuw bestemmingsplan voor Moerwijk in voorbereiding is en niet duidelijk is of het ontwerp afwijkingsbesluit daarmee in strijd is, heeft B&W zichzelf in de vingers gesneden en kan zij de omgevingsvergunning niet meer verlenen onder de titel van het ontwerp afwijkingsbesluit.

Daarmee komt de weg vrij voor uw Raad zich uit te spreken over de bouwplannen van dit gedrocht.

De ontwerpregels voor het bestemmingsplan voor Moerwijk lopen synchroon met de WABO. Echter in artikel 32 van het ontwerp-bestemmingsplan staat:

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor omgevingsvergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. De toevoeging "of nog te verlenen is" is in strijd met de WABO.

Naar onze mening handelt B&W en indien de Raad B&W volgt in deze procedure uw Raad in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit beginsel stelt dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming (art. 3:2 Awb).

Het niet tijdig reageren op zienswijze en het de hand lichten met de wet behoort bij ons tot de categorie onbehoorlijk bestuur. Kortom bij ons groeit het inzicht dat burgerparticipatie en zorgvuldig handelen conform het gestelde in de Awb zaken zijn die B&W van de gemeente Den Haag zich nog eigen moet maken.

Wij verzoeken uw Raad dan ook om gelijke zaken gelijk te behandelen en in deze dezelfde weg te bewandelen die u na de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 heeft gevolgd en waarbij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)(Wro - wijzigingsgebied - 1) is komen te vervallen.

3. Doel bestemmingsplan.

"De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden' en 'met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de verdichtingsopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet door o.a. het indirect via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken van een tweede beperkte woningbouwmogelijkheid. Volgens ons zijn bovengenoemde doelen strijdig met elkaar. B&W spreekt van karakteristieke waarden, maar doet deze ongelooflijk geweld aan door bestaande bebouwing met een hoogte van 4 meter en een bebouwingspercentage van slechts 47% te vervangen door een gebouw van 25 meter hoog met een bebouwingspercentage van 60%. Wij vragen ons dan ook af wat B&W verstaat onder de door haar genoemde karakteristiek waarden?

Moet alles wijken voor een niet volgens de ladder van de duurzame verstedelijking onderbouwde ambitieuze theoretische verdichtingsopgave. Een opgave welke, gelet alleen al op de hoge leegstand van o.a. de nieuwbouw in Zuidwest, niet meer actueel kan zijn.

Is een goed leef en woon milieu geen veel belangrijker en essentiële voorwaarde voor een stad waar je graag wilt wonen.

Deze doelen zijn dan ook strijdig met elkaar en zijn daarnaast in strijd met een goede en ruimtelijke ordening, terwijl voorts een actuele realistische vraag naar woningbouw en met name de vraag naar welk type woningbouw in welke wijk ontbreekt.

4. Ontstaansgeschiedenis.

B&W stelt in de laatste alinea van 2.2. o.a. "In de goedkope huizen komen Hagenaars met lage inkomens en opnieuw kinderen. De huizen zijn hiervoor eigenlijk te klein en dit conflicteert met de rust die de ouderen juist wensen. Sinds de jaren 80 wordt deze verandering onderkend en worden maatregelen genomen."

En wat zijn deze maatregelen? Midden in een sociaal zwakke woonbuurt plant B&W opnieuw een complex voor sociale starterwoningen, bestaande uit kleine 2 kamerappartementen. In plaats van dat B&W bijvoorbeeld kiest voor grondgebonden woningen met meerdere slaapkamers. Een beleid dat de gemeente wel toepaste toen er in de '90-jaren een stukje stadsvernieuwing werd gepleegd door onze vrije sectorwoningen te bouwen in het Schermerkwadrant en hiervoor goedkope sociale huurflats te slopen.

Opmerkelijk dat B&W in de beschreven ontstaansgeschiedenis in het bestemmingsplan hier helemaal geen aandacht aan besteedt. Aan die visie, die noodzakelijk was in het kader van het versterken van het woonmilieu in Moerwijk. Want juist de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid om het sociale complex mogelijk te maken, breekt deze visie en het beleid dat uw Raad in de 80-jaren voor stond volledig af. B&W handelt derhalve in strijd met het huisvestingsbeleid van de Raad!

En laten we niet vooral vergeten wat uw Raad voorstond toen u het Schermerkwadrant ontwikkelde en in verkoop bracht. B&W belazert ons nu!

5. Koopkrachtbinding

In 2.5.3. van het ontwerp-bestemmingsplan Moerwijk stelt B&W. "Sinds 1985 wordt gewerkt aan de modernisering van het winkelbestand, het verbeteren van de koopkrachtbinding en het tegengaan van overbewinkeling."

Nu we kunnen wel stellen dat dit volledig is mislukt, als u Raad het winkelbestand in de Betje Wolffstraat in oenschouw neemt.

En in plaats van dat B&W beslist daar nu wat aan te doen, door bijvoorbeeld juist op zoek te gaan naar mogelijkheden om de wijk aantrekkelijker te maken, waardoor de midden en hogere inkomens naar Moerwijk trekken, besluit B&W opnieuw een sociaal complex van 8 woonlagen midden tussen de vrije sectorwoningen te planten. Dus in plaats van koopkrachtbinding doet B&W daarmee aan koopkrachtvermindering en helpt B&W de middenstand om zeep. Opnieuw wordt hierdoor het woon- en leefklimaat in Moerwijk, in casu het Schermerkwadrant minder.

B&W handelt dus door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid in strijd met detailhandelsbeleid van de Raad.

6. Wonen en de keuze van de gemeente om de eenzijdige samenstelling in de wijk te versterken ??

Onder 2.5.9.1 constateert B&W terecht dat het merendeel van de woningen bestaat uit appartementen (92%), de huishoudens voornamelijk bestaan uit één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen, het percentage huishoudens met een laag inkomen is 71%, het percentage met een midden inkomen 25% en slechts 4% van de huishoudens heeft een hoog inkomen. Ofwel de woningvoorraad en de gezinssamenstelling geven een zeer eenzijdig beeld, net als de eigendomsverhoudingen en inkomensverhoudingen.

En in plaats dat B&W deze problematiek serieus neemt, voegt B&W gewoon nog een sociaal complex toe voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. B&W handelt in strijd met al goede voornemens van de Raad om de stad te versterken en een beter, goed woon- en leefmilieu te creëren.

Tevens handelt B&W volledig in strijd met de goede ruimtelijke ordening welke zowel in de jurisprudentie als in de Wet Ruimtelijke Ordening de belangrijkste pijlers vormen.

7. Strijd met het Provinciaal beleid.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand gebied te concentreren, zodat hiermee investeringen in de gebouwde omgeving worden gebundeld, waardoor de kwaliteit van het gebouwde gebied behouden en versterkt wordt. Wij praten daarbij van goede kwaliteit van leven, duurzame ontwikkeling, divers aanbod van woonmilieus.

Opnieuw ontbreekt de motivering hoe B&W met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van deze omvang qua hoogte en omvang de kwaliteit van het gebouwde gebied (een schoolje in een omgeving met grondgeboden woningen) kwalitatief behoudt en versterkt. Aangezien de provinciale verstedelijkingsvisie niet automatisch betekent dat deze alleen door middel van hoogbouw is te verwezenlijken. Goede stadswoningen kunnen ook bijdragen aan een 'beter gebruik van de stad'.

De motivering dat de wijzigingsbevoegdheid de kwaliteit van het leven van omwonenden en een divers woonmilieu in de wijk verstrekt ontbreekt. Derhalve is hier sprake van strijd met het motiveringsbeginsel.

8. Bestemmingsplan is in strijd met het Regionaal beleid.

Voor dit bestemmingsplan is de prioriteit herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken van toepassing. B&W constateert dat de grotere herstructureringsopgave zoals die in 2009 was voorzien, vanwege de verslechterende marktomstandigheden is uitgebleven.

B&W kan dan toch niet stellen dat het bestemmingsplan Moerwijk hiermee in overeenstemming is. Het is een consoliderend plan. Alle verouderde appartementencomplexen (in casu 92% van de woningsamenstelling van de wijk) blijven ongewijzigd bestaan. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan brengt B&W geen positieve wijzigingen in het gebied aan. In plaats daarvan versterkt B&W het eenduidige karakter van de inkomensamenstelling en eenzijdige samenstelling van de huishoudens door opnieuw een sociaal appartementencomplex voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen mogelijk te maken! In het bestemmingsplan is op geen enkele wijze de behoefte aan deze appartementen onderbouwd terwijl dit wel een eis is op grond van de 'ladder van de duurzame verstedelijking'.

De stelling van B&W dat het bestemmingsplan voldoet aan het RSP is dan ook onjuist. Het is triest te constateren dat B&W niet een visie ontwikkelt over hoe zij de samenstelling van Moerwijk en dan met name het tussen de Melis Stokelaan en de Erasmusweg gelegen deel denkt te verbeteren.

9. Bestemmingsplan Moerwijk in casu de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de Structuurvisie Den Haag 2020

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat binnen de 5 kansenzones mogelijkheden aanwezig zijn om de lichte groei van het aantal inwoners te faciliteren.

Omdat Moerwijk geen onderdeel uit maakt van deze kansenzones zijn er geen redenen te verzinnen waarom juist in deze wijk een verdichting moet plaatsvinden, die juist de eenzijdige samenstelling in de meest ruime zin des woords, versterkt en daarmee het woon en leefklimaat ernstig aantast.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld: "Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen." Hoe het bouwen van een appartementen complex voor starters hierin past is niet uit te leggen. Wij wijzen naar de noodzaak van een onderzoek op grond de duurzame verstedelijkingsladder.

10. Bestemmingsplan Moerwijk in casu de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de uitgangspunten

'Investeringsprogramma Stedelijke ontwikkeling'.

In dit programma worden andere prioriteiten gesteld om daarmee duidelijkheid te geven in welke projecten de gemeente investeert en welke ambities worden nagestreefd.

Zoals het verstevigen en robuust maken van de basis of het fundament van de stad met goede leefmilieus om te wonen.

Om de stad blijvend te versterken staan zes kernwaarden centraal bij de stedelijke ontwikkeling, zoals o.a.:

- *vitale stedelijke milieus, diversiteit, sociale cohesie en welzijn voor inwoners

- * verbeteren kwaliteit groen, openbare ruimte en water

- * ruimtelijke en inhoudelijke samenhang.

Het is volstrekt onduidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid bijdraagt aan hetgeen hiervoor gesteld.

B&W versterkt met de wijzigingsbevoegdheid de eenzijdige bevolkingssamenstelling, de eenzijdige inkomens opbouw (72% lage inkomens), de eenzijdige samenstelling van de huishoudens (een en tweepersoonshuishoudens, de eenzijdige woningopbouw (weer een appartementencomplex in een wijk welke al voor 92% bestaat uit appartementencomplexen).

Dus de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met uw eigen beleid, omdat deze het goede woon en leefmilieu van de omwonenden wezenlijk aan tast, de diversiteit juist niet verstevigd, de sociale cohesie verzwakt en de openbare ruimte verstedelijkt/versteend.

Hoe weegt u Raad het algemeen belang af tegen het belang van de inwoners van ons Schermerkwadrant c.q. de direct omwonenden?

B&W wil ontwikkelende partijen meer vrijheid bieden.

Dit klopt volledig met onze beleving van het huidige proces tot nu toe, wij als bewoners worden door DSO als partij volstrekt genegeerd en weggehoond en door B&W in deze niet (h)erkend.

Maar het kan niet zo zijn dat deze premisse er toe leidt dat deze ontwikkelende partijen de dienst gaan uitmaken in den Haag. Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandaangelegenheden dienen niet zoals in deze case door een ontwikkelende partij te worden gedicteerd, maar is een zaak van B&W en uw Raad. In de vergadering van de welstandscommissie is door zowel de architect als uw stedenbouwkundige ten overstaan van de welstandscommissie en aanwezige bewoners toegegeven dat de architect /ontwikkelaar niet met de oude stedenbouwkundige voorwaarden uit de voeten konden en dat B&W de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid niet heeft vastgesteld vóór de ontwikkeling van het al in procedure zijnde bouwplan, maar dat deze zijn gedicteerd door de ontwikkelaar Lamba vof naar aanleiding van het door hem ontworpen plan. Dit blijkt zowel uit de datum van de eerste schetsen als de datum van B&W-besluit. Het schetsplan is ruim voor het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden getekend.

Dit is volledig in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waarvoor uw Raad op grond van de WRO verantwoordelijk is, naar onze mening dient u zich als Raad met al uw kracht tegen dit soort machinaties van B&W te verzetten.

Daarnaast dient u naar onze mening het gesjoemel met het faireplay beginsel richting burgers verre van u te werpen.

Het is onbehoorlijk om burgers op deze wijze volledig buitenspel te zetten.

B&W stelt dat de rol/het project dat zij oppakt afhankelijk is van grondpositie en de vraag of een ontwikkeling prioriteit heeft bij het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Zoals hiervoor aangegeven is van enige prioriteit geen sprake, waar wel sprake van is is dat B&W voortdurend en op vele punten in strijd handelt met het door de Raad voorgestane beleid en het ontbreken van vraag naar deze appartementen die via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden.

Bijzonder is dan ook te noemen dat B&W stelt dat het initiatief Nieuwlandstraat in overeenstemming is met uw doelstellingen. Met uw Raad vragen wij ons of van welke doelstellingen.

Wij stellen dat het initiatief juist in strijd is met uw doelstellingen, zodat er geen redenen te noemen zijn die de wijzigingsbevoegdheid legaliseren en verzoeken u alleen al daarom deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

11. Opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in strijd met Structuurvisie Den Haag Zuidwest en Gebiedsvisie Moerwijk.

De doelstellingen in de structuurvisie Den Haag-Zuidwest en Gebiedsvisie Moerwijk zijn o.a.:

- Vergroten van de differentiatie in inkomensopbouw (de zwakkere economische groepen zijn nu oververtegenwoordigd in Zuidwest);

- Om Zuidwest aantrekkelijker te maken voor de beoogde doelgroepen is het van belang meer variatie aan te brengen in woningtypes en woonmilieus

- Behoud en versterken van draagvlak voor voorzieningen en economische functies.

Daarvoor dient een aantrekkelijk vestigingsklimaat te worden geschapen.

Om de eenzijdigheid in Zuidwest te doorbreken, moet de differentiatie in inkomensopbouw worden vergroot en een gevarieerd spectrum aan woonmilieus en woningtypen worden gecreëerd. Moerwijk moet zich richten op jonge huishoudens en vitale ouderen met midden en hogere inkomens. Voorkomen moet worden dat aantrekkelijke groepen Moerwijk links laten liggen.

EN WAT DOET B&W ???

B&W versterkt met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid de eenzijdige inkomensopbouw, zij vergroot de eenzijdige samenstelling van de woningtypen, namelijk opnieuw kleine appartementen, zij haalt geen hogere inkomens of vitale ouderen naar onze wijk en helpt daarmee mee aan het teloorgaan van een gezond winkelklimaat in de Betje Wolffstraat.

Deze handelwijze van B&W is dan ook volstrekt in strijd is met uw eigen hiervoor geformuleerde uitgangspunten!!!

Blijkbaar is B&W een beetje de weg kwijt waar het de beoogde doelgroep betreft voor dit appartementencomplex en wat de samenstelling qua woningbouw en inkomensopbouw c.q. besteedbaar inkomen van deze specifieke wijk is, anders had B&W deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen.

Maar laten wij het in elk geval voor u Raad verduidelijken:

De doelgroep voor dit appartementencomplex zijn starters met een laag inkomen. B&W sprak zelfs over studenten.

Studenten???, kunnen deze tegenwoordig met hun studielening een huis kopen, bijzonder? Wij moeten nog de eerste tegenkomen die dat kan. En wordt voor deze groep niet enorm veel kamers op dit moment gerealiseerd rond Hollands spoor? Dus wij denken dat dit leuk klinkt in beleidsnota's of pr, maar natuurlijk absoluut niet reëel.

In elk geval bedragen de verkoopprijzen van deze appartementen gemiddeld € 125.000,- of een sociale huur van € 525,- pm. Onze wijk (Moerwijk West) bestaat voor 92% uit sociale huurwoningen gerealiseerd in appartementencomplexen. 8 % betreft vrije sector grondgebonden woningen. Als gevolg van deze eenzijdige sociale woningsamenstelling bevindt de winkelstraat Betje Wolffstraat zich de laatste jaren in een zeer neerwaartse spiraal. Goede winkels zijn verdwenen en worden ingenomen door Turkse broodjeszaken, turkse kapper, rommelzaken en turkse/ marokaanse supermarkten,

kortom detailhandel die komt en gaat en de verloedering in de hand werkt. Een tweede 'Schilderswijk' is zich in onze wijk aan het ontwikkelen.

Hoe kan B&W dan in hemelsnaam de conclusie trekken en rechtvaardigen dat dit nieuwe sociale complex past binnen de hiervoor omschreven doelstellingen uit uw structuurvisie.

- Er is namelijk geen sprake van vergroten van de differentiatie in inkomensopbouw, maar juist sprake van versterken van de ruim aanwezige groep met lagere inkomens.

- Er is geen sprake van creëren van nieuwe woonmilieus en woningtypen, maar van het toevoegen van identieke sociale appartementen.

- Er is geen sprake van versterken van de economische functies. Als u instemt met het toevoegen van opnieuw een zwakke inkomensgroep met een laag besteedbaar inkomen, stemt u in met een verdere verloedering van de enige winkelstraat in onze wijk de Betje Wolfstraat.

- Tenslotte is er ook geen sprake van het versterken van het voorzieningenniveau in onze wijk. Omdat het algemeen bekend is dat het realiseren van een voorziening als kinderopvang, welke de plannen waren voor dit complex blijkens de projectafwijdingsprocedure, economisch niet meer haalbaar is. Het opvullen van kindplaatsen in een kinderdagopvang en plaatsen naschoolse opvang verloopt problematisch als gevolg van toenemende werkeloosheid waardoor ouders hun eigen kinderen opvangen, het hoger worden van de eigen bijdragen en het afbouwen van de subsidies. Weten uw beleidsambtenaren niet wat er speelt in het onderwijs, kinderopvang en naschoolse opvang? Leest niemand de Haagse courant, die hier steeds over schrijft?

Weet B&W niet dat er ook in de Roemer Visscherstraat onlangs een geheel nieuw kinderdagverblijf is open gegaan met 50 kindplaatsen en 30 plaatsen naschoolse opvang?

Dat de directrice deze plaatsen niet opgevuld krijgt!

Waarom is er door B&W geen haalbaarheidsanalyse uitgevoerd onder andere door directmeting of geëist van de ontwikkelaar? Ziet B&W niet in dat deze functie nooit in dit gebouw zal worden gerealiseerd? Dat B&W door het voeren van de afwijgingsprocedure en nu opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in feite instemt met leegstand en mogelijk toekomstig strijdig gebruik van dit gebouw. Leiden juist leegstaande gebouwen/ ruimtes niet tot verpaupering? Bedoelt B&W dit met het versterken van de kwaliteit in de wijk???

Met andere woorden het getuigt van weinig bestuurlijk realisme te veronderstellen dat in het nieuw te bouwen complex een kinderdagverblijf gerealiseerd kan worden met een gezond bestaansrecht.

Raad u kan dan ook niet anders dan concluderen dat het bouwplan in strijd is met uw eigen gemeentelijk beleid, in casu uw structuurvisie Den Haag 2020 en de structuurvisie Den Haag Zuidwest de gebiedsvisie Moerwijk.

12. Haagse Nota Mobiliteit

Wij citeren:

"Het parkeerbeleid van Den Haag is gericht op het herstellen van evenwicht. Evenwicht tussen de vraag en het aanbod van parkeervoorzieningen". Bij nieuwbouwplannen wordt aan de hand van de normen eerst de parkeerbehoefte berekend. Vervolgens wordt o.a. gekeken naar de parkeerdruk en eventuele beschikbare ruimte in de omgeving e.d. Aan de hand daarvan wordt vastgesteld hoeveel parkeerplekken de projectontwikkelaar op eigen terrein moet realiseren binnen het bouwplan.

Een bijzonder beleid! Enerzijds geldt er een norm, maar vervolgens omvat het beleid allerlei ontsnappingsmogelijkheden om zo maar een ontwikkelaar ten dienst te kunnen zijn. Het gaat wederom niet om het garanderen van kwaliteit van de bestaande woon- en leef omgeving van bestaande bewoners, maar om een projectontwikkelaar volledig ten dienst te zijn. Niet uw raad bepaalt de kwaliteit van Den Haag, maar de ontwikkelaar. Daarnaast bevreemdt het ons dat uw raad nog steeds het hanteren van een niet realistische parkeernorm verdedigbaar acht.

Raadplegen wij de 'bijbel' op dit vakgebied, de CROW (publicatie 317) dan dient 1,3 parkeerplaats per appartementen te worden aangelegd, hetgeen in het bouwplan dat B&W heeft gepubliceerd en welke volgens de nieuwe wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, neerkomt op 46 pp. Kijken we dan ook nog naar de kinderopvang uitgaande van 60 kinderen, waarbij de norm geldt van 1 leidster op 5 kinderen, dan dienen er uitgaande van de minimale norm minimaal 12 leidsters $\times 0,6 = 7$ pp exclusief kiss & ride voorziening, te worden aangelegd.

Dus het complex dient te beschikken over 53 parkeerplaatsen exclusief Kiss & ride.

Ofwel het ingediende bouwplan realiseert 28 parkeerplaatsen te weinig en het baart dan ook zorgen dat dit gehonoreerd kan worden door de thans in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Maar dit tekort loopt nog verder op omdat in het onderhavige bouwplan een koper van een sociaal appartement net kan beschikken over een parkeerplaats, maar deze óók nog moet kopen voor € 25.000,-. Een eenvoudige rekensom leert u dat het natuurlijk absoluut niet realistisch is te veronderstellen dat een koper van een appartement ook een parkeerplaats nog zal kopen, terwijl het op de openbare weg nu nog gratis is. De parkeerdruk in onze wijk neemt dan ook toe met minimaal 53 wagens. U zult begrijpen en u kunt het ook zelf zien dat in onze buurt dit grote aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat het woon en leefklimaat in onze buurt in de toekomst gedomineerd zal gaan worden door geparkeerde auto's. Hoe is dit te rijmen met de kwaliteitsverbeteringen in het woon en leefklimaat waar B&W in haar beleid, maar ook in uitwerkingsregels van de wijzigingsbevoegdheid over praat.

Hoewel het toepassen van de CROW-parkeerkencijfers voor de berekening van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwprojecten in de meeste gemeenten wordt gebruikt, blijkt uit de jurisprudentie dat een gemeente het recht heeft op het gebruiken van eigen parkeerkencijfers, MITS er sprake is van een goede onderbouwing van deze dan gebruikte cijfers.

Deze onderbouwing ontbreekt echter volledig. Er wordt slecht verwezen naar de nota parkeernormen Den Haag. Als deze nota nu gebaseerd zou zijn op een goed parkeerbeleid, dan zou het gebruik van deze nota in casu de zeer lage parkeernormen nog gerechtvaardigd zijn. Maar de praktijk in Den Haag leert dat de kencijfers die worden gehanteerd slechts ten doel hebben de bouwproductie te bevorderen door elk nieuw bouwplan mogelijk te maken en elke belemmering op het gebied van parkeren of investeren in parkeerplaatsen te voorkomen.

Van een goede afweging in het kader van de ruimtelijke ordening zoals de Wro en de jurisprudentie terzake van parkeerkencijfers voorschrijft, is dan ook geen sprake.

De praktijk leert dat B&W het parkeerprobleem dat vervolgens ontstaat door deze nieuwbouw als gevolg van het hanteren van niet realistische of op een goede ervaring gebaseerde parkeerkencijfers oplost door het invoeren van een vergunningensysteem. Gemakshalve vergeet de gemeente dan maar de financiële (neven) effecten hiervan voor deze sociaal zwakke wijk alsmede omliggende woonwijken. Dit vergunningensysteem gaat vervolgens ten laste van het lage besteedbaar inkomen in onze wijk, hetgeen weer effect heeft op het functioneren van de Betje Wolffstraat. Dus u handelt hiermee ook nog in strijd met uw eigen beleid van versterken van het lokale winkelbestand.

Of zoals vorig jaar in de stadskrant was te lezen dat de gemeente achteraf na jaren haar fouten erkent door zwaar te investeren in het openbaar gebied om vervolgens toch maar ruimte te creëren om te kunnen parkeren. Ofwel B&W werkt eerst mee aan een 'verkeerd' bouwplan, dat inmiddels is gepubliceerd met private parkeerplaatsen, door het hanteren van niet realistische parkeernormen, creëert daarmee jarenlang een hoop ellende voor de directe woonomgeving om vervolgens weer te investeren in het openbaar gebied om zo de door henzelf veroorzaakte ellende weer op te lossen.

De vraag kan worden gesteld of de Wro dit heeft bedoeld met een goede ruimtelijke ordening welke de gemeente dient te plegen. Wij denken dat u met ons eens zult zijn dat het antwoord hierop alleen maar 'NEEN' kan zijn.

Als mooi voorbeeld om met verkeerde parkeernormen eigen bouwwerken mogelijk te kunnen maken, moge dienen het onlangs gerealiseerde nieuwe deelstadskantoor in Zuid, welke een gigantisch parkeerprobleem heeft veroorzaakt in de omliggende woonwijk, waardoor elke bezoeker gedwongen is of met het openbaar vervoer of met de fiets (waar overigens ook geen stallingplaatsen voor zijn) te komen, omdat een bezoekende automobilist maar nu ook de bewoners in de wijk absoluut hun auto's niet meer kunnen parkeren. Hierdoor is dit stadsdeelkantoor voor mindervaliden volstrekt onbereikbaar geworden.

Dus dit niet realistische parkeerbeleid heeft slechts 2 winnaars maar ook twee verliezers, de ontwikkelaar die slechts een paar parkeerplaatsen hoeft aan te leggen, de gemeente die op korte termijn zwaar verdient aan de parkeervergunningen en de boetes, maar vervolgens weer als verliezer optreedt door zwaar te moeten investeren in de herinrichting van het openbaar gebied en uiteindelijk blijft er één grote verliezersgroep over, namelijk de direct omwonenden van het nieuwe bouwplan. Het is triest om te constateren dat de bewoners die worden geconfronteerd met een gigantisch bouwplan, niet interessant zijn voor B&W. Kunnen wij hier nog spreken van behoorlijk bestuur? Uw beleid in uw Nota mobiliteit dat: "Het parkeerbeleid van Den Haag is gericht op het herstellen van evenwicht. Evenwicht tussen de vraag en het aanbod van parkeervoorzieningen", is bij dit bouwproject, waarvan B&W nu ook probeert deze gelegaliseerd te krijgen via een wijzigingsbevoegdheid in elk geval volledig mislukt.

Door medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan handelt u derhalve volledig in strijd met uw eigen nota mobiliteit welke juist gericht is op het herstellen van evenwicht.

Van enig realisme had het getuigd als B&W de ontwikkelaar had verplicht de 36 parkeerplaatsen als openbare parkeerplaatsen te realiseren of op zijn minst deze parkeerplaatsen te koppelen aan een individueel appartement, zodat in elk geval 35 kopers een eigen parkeerplaats zouden hebben, waardoor de toename van de parkeerdruk in het omliggend woongebied nog enigszins beperkt zou zijn geweest. Wij gaan dan al voorbij aan het bezoekers parkeren waaraan dan al niet wordt voldaan.

Had B&W de moeite genomen een klein onderzoek in de wijk uit te voeren dan had zij geweten dat onze wijk met smalle eenrichtingsverkeer straten extra parkeerdruk niet kan verwerken. Juist door de aanwezigheid van de 10 parkeerplaatsen bij de voormalige school kan voldaan worden aan een goed evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid met daarin een bebouwingspercentage van 60 % (thans ca. 43%) verstoort B&W dit juiste evenwicht ernstig, waar u nota zo naar verwijst.

De alinea in het bestemmingsplan van B&W dat indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwlandstraat, dat dan dient aangetoond te worden dat het parkeren voldoet aan de Nota Parkeernormen, is bijzonder te noemen. B&W heeft tenslotte een concreet uitgewerkt bouwplan in procedure gebracht, dus weet exact dat er zich een groot parkeerprobleem in onze wijk gaat voordoen, nu B&W mede heeft ingestemd met het feit dat hier sprake is van een parkeerterrein waarvan de parkeerplaatsen moeten worden gekocht.

Bijzonder vreemd is ook dat er een concreet bouwplan ligt en dat dit niet rechtstreeks in het bestemmingsplan is opgenomen. Moeten wij de conclusie trekken dat ook B&W niet meer overtuigd is van de noodzaak van een dergelijk groot en eenzijdig appartementencomplex?

In elk geval creëert B&W bewust een groot parkeerprobleem in onze wijk. Is hier nog sprake van behoorlijk bestuur? Is hier nog sprake van een juiste afweging tussen algemeen belang en het belang van de bewoners van het Schermerkwadrant.

Daarnaast wordt geen aandacht besteed aan Verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen kinderopvang en de hiermee gepaard gaande geluidhinder van ouders kinderen weg brengen en ophalen.

U stelt dat de geringe toename van het verkeer goed is af te wikkelen via de omliggende wegen.

Opvallend is dat u nu wel de CROW gebruikt.

Enige opmerkingen over de ingevoerde gegevens. Zoals gesteld wil B&W in deze wijk nu 2 grote kinderdagverblijven en naschoolse opvang realiseren. Deze opvang realiseert u in een wijk waar met name mensen wonen met een laag inkomen. Dit betekent, gelet op hetgeen er nu gaande is op het gebied van de kinderdagverblijven, dat de kinderen naar grote waarschijnlijkheid niet uit deze wijk komen. Wij kunnen kan dit helaas niet aantonen, maar B&W ook niet want er is geen onderzoek geweest naar de behoefte aan kinderdagverblijven in deze wijk.

Komen de kinderen niet uit deze wijk dan worden de kinderen over het algemeen gebracht met de auto. Dit betekent dat het door B&W gehanteerde percentage van autogebruik bezoekers/klanten te laag is. Aanpassing van dit percentage leidt tot meer verkeersbewegingen. Daarnaast gaat B&W uit van een etmaal intensiteit (24 uur). Dit is niet terecht. De bezoekers van het kinderdagverblijf komen tussen 7.30 en 8.30 uur en gaan doorgaans weer weg rond 18.00 uur. In dit korte tijdsbestek vinden alle voertuigbewegingen plaats. Wij verzoeken u Raad dan ook B&W haar berekeningen hierop te laten af stemmen en dan opnieuw te bezien of het verkeer zich goed kan af wikkelen via de omliggende wegen.

Daarnaast vragen wij B&W te onderbouwen op grond waarvan zij meent dat de omliggende smalle wegen geschikt zijn voor de afwikkeling van deze hogere verkeersdruk en hoe zij de veiligheid van onze kinderen en de spelende kinderen op de recent door de gemeente gerenoveerde speelplaats tussen de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat kan waarborgen.

Wij constateren dat onze woonstraten niet geschikt zijn om de extra verkeersdruk op de piektijden van de kinderopvang af te wikkelen, alsmede betwijfelen wij of B&W de veiligheid van onze kinderen voldoende kan garanderen en constateren dat B&W geen rekening houdt met de geluidsoverlast op de breng en haal momenten van de kinderen.

13. Woonvisie Den Haag 2009-2020

Wij citeren uit uw voorgenomen besluit:

"Bij het stoppen van de verarming van de stad wordt gestreefd naar selectieve groei, waarbij vooral de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad dienen te worden gebonden."

"Binnenstedelijk bouwen betekent dat gekozen wordt voor stedelijke woonvormen: geen traditionele doorzonwoningen, maar appartementen en meer grondgebonden stadswoningen, in hoge dichtheden en met behoud van uitstraling en stedelijke allure."

"Door middel van herstructurering dient meer differentiatie in het woningaanbod (huur en koop, goedkoop en duur) te worden aangebracht. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken."

"daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen"

"kwetsbare wijken en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing"

"Moerwijk heeft een zwakke positie op de Haagse woningmarkt als gevolg van een incurante woningvoorraad (overwegen kleine portiekappartementen met weinig wooncomfort)"

En dan de grootste 'klapper': "Moerwijk wordt een (groen)stedelijke wijk met een mix van grondgebonden woningen en appartementen in een rustige woonomgeving".

En vervolgens neemt B&W een bouwplan in procedure voor een (sociaal) appartementencomplex met kleine appartementen midden in een wijk dat al bestaat uit 92% overwegend sociale hoogbouw. Juist ter plaatse van het complex heeft u in het verleden een eerste goede poging gedaan voor het veranderen van de eenzijdige samenstelling van deze wijk door heet toevoegen van grondgebonden woningen voor de hogere en midden inkomens. En juist dat goede oude initiatief helpt B&W nu om zeep en brengt B&W het Schermerkwadrant weer op achterstand.

Ofwel:

- Het gaat om een complex sociale starterswoningen voor de lagere inkomens;
- Het complex heeft als gevolg van deze doelgroep een minimale allure, anders zouden de bouwkosten te hoog oplopen;
- Door het toevoegen van deze doelgroep versterkt u de eenzijdige woningsamenstelling in onze wijk;
- Er is hierdoor sprake van een toename van het aantal goedkope woningen en versterkt dus de eenzijdigheid
- U versterkt opnieuw het al zeer hoge percentage hoogbouw in onze wijk.

Hoe in hemelsnaam past dit in de gemeentelijke woonvisie???

Wij kunnen niet anders concluderen dat de omschreven wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan welke een hoogbouwcomplex mogelijk maakt zoals dat door B&W al in procedure is gebracht, volledig in strijd is met de woonvisie van uw Raad.

Het moet toch niet de bedoeling van B&W zijn en naar wij van harte hopen ook niet van uw Raad, om onze wijk te gebruiken als nieuw vuilnisvat voor sociale woningbouw en probleemhuishoudens om zo te kunnen voldoen aan de verstedelijkingsdrift in de andere stadsdelen.

14. Nieuwe ontwikkelingen

Hoe bijzonder en mooi is de visie van B&W daarentegen in het project Kloosterburen. Daar wordt de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. Met de nieuw geplande 118 eengezinswoningen in de vrije sector wordt een bijdrage geleverd aan de in de Gebiedsvisie Moerwijk geformuleerde opgave om meer differentiatie in woonmilieus aan te brengen en te voorzien in de behoefte aan de vrije sector woningen voor midden- en hogere inkomens. Met als uitgangspunt voor de nieuwe verkavelingsopzet de stedenbouwkundige structuur van Dudok. Op 19 december 2013 is de ontwerp omgevingsvergunning voor de 1e fase (uitgebreide procedure = een projectafwijkinsprocedure) ter inzage gelegd. De ontwikkeling van deze eerste fase wordt conform in het bestemmingsplan opgenomen.

De ontwikkeling van dit project Kloosterburen getuigt van een duidelijke visie van B&W welke naadloos aan sluit op het door uw Raad geaccordeerde beleid, zoals dat hiervoor door ons onder de punten 1 t/m 13 omschreven.

Hoe bijzonder is dan te noemen de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid onder 5.3.2 over de Nieuwlandstraat 6-8. Je krijgt dan als lezer toch het idee dat je het dan over een geheel andere woonwijk, met een totaal andere problematiek en stedenbouwkundige structuur hebt. MAAR we hebben het echt over dezelfde woonwijk, over dezelfde gemeentelijke visies, over dezelfde volkshuisvestingsproblematiek in Moerwijk. En toch kiest B&W, door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, terwijl hier al in april 2013 een omgevingsvergunning in procedure is gebracht, hier volledig voorbij te gaan aan de door uw Raad geaccordeerde nota's en visies voor Moerwijk. Hier wordt juist in strijd met het gemeentelijk beleid gekozen voor versterking van de problematiek. In de punten onder 1 t/m 13, alsmede onze zienswijze tegen de afwijkinsprocedure is al uitgebreid aangegeven waarom wij menen dat er sprake is van strijdigheid met het door uw Raad geaccordeerde beleid.

Bijzonder is ook hoe exact B&W in deze punten de wijzigingsbevoegdheid omschrijft. Enkele punten willen wij onder uw aandacht brengen:

De enige stedenbouwkundige argumentatie voor dit complex luidt "de bouwhoogte van 8 lagen neemt een tussenpositie in tussen een flat aan de Rhijnvis Feithlaan van 12 lagen en de omliggende randbebouwing. Deze bouwhoogte past binnen het kader voor de dynamische zone van de structuurvisie Den Haag Zuidwest". Verder geen enkele ruimtelijke of stedenbouwkundige argumentatie en geen enkele onderbouwing van de noodzaak en haalbaarheid van deze Wijzigingsbevoegdheid.

Met betrekking tot de Dynamische zone wordt in de genoemde structuurvisie het volgende gesteld:

Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

De dynamische zone tussen de Melis Stokelaan en de Erasmusweg wordt gekenmerkt door (een ontwikkeling naar) een grotere mate van menging van wonen met voorzieningen en economische functies en door een grotere mate van stedelijkheid, onder andere door hogere gemiddelde dichtheden.

Gemiddeld is de nieuwbouw aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing. De hoogte van grondgebonden eengezinswoningen zal vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwing, namelijk vier lagen. Maar op daarvoor geschikte locaties is hogere bebouwing mogelijk. Te denken is aan incidentele bebouwing van 12 lagen langs het Zuiderpark en aan de stadsranden Lozerlaan, Meppelweg en Erasmusweg.

Bij de winkelcentra en station Moerwijk wordt de bebouwingsdichtheid geïntensiveerd door bouwhoogten van overwegend acht lagen en plaatselijke hoogbouw op markante plekken, zoals in de punt van de Assumburgweg en de Erasmusweg.

Onze wijk, het Schermerkwartier, is gelegen in de dynamische zone van Zuid-West. Maar wij bestrijden de visie van B&W dat in de aangegeven nota met betrekking tot bouwhoogtes wordt aangegeven dat deze waar dan ook buitensporig hoog mogen plaats vinden. Immers in de Agenda voor de Haagse Verdichting is aangegeven, dat er langs doorgaande wegen en groen wordt uitgegaan van minimaal van vijf bouwlagen. In Moerwijk gaat het voor wat betreft de doorgaande wegen om de Melis Stokelaan, Erasmusweg, Moerweg en Loevesteinlaan. De huidige bebouwing langs deze wegen bestaat grotendeels uit vijf of meer bouwlagen. Daar waar dit nog niet het geval is, namelijk aan de Troelstrakade, een deel van de Moerweg en een deel van de Melis Stokelaan, wordt dit mogelijk gemaakt door het toestaan van een dakopbouw. Wij bestrijden dat de nu aangewezen locatie behoort tot de locaties waar overwegend minimaal vijf bouwlagen mogen worden gerealiseerd, immers de bouwplek is noch bij winkelcentra of het station Moerwijk gelegen noch op een markante plek als hierboven bedoeld of de doorgaande wegen.

De opmerking dat met de bouwhoogte van de nieuwbouw een tussenpositie in neemt tussen de flat in de as van de Rhijnvis Feithlaan (12 bouwlagen) en de randbebouwing (3 lagen op een half verdiepte plint) is technisch gezien juist. Immers elk bouwwerk tussen 12 bouwlagen en 2 resp. 3 bouwlagen (laagbouw en omringende flats) neemt een tussenpositie in, maar levert geen argumentatie op om een dergelijk bouwwerk te realiseren. Daarnaast ligt dit nieuwe complex achter de randbebouwing van 4 lagen en vormt daarmee geen stedenbouwkundige eenheid met de direct woonomgeving.

Destijds bij de sloop van en aantal flats in het Schermerkwadrant is heel bewust gekozen voor een oase van laagbouw. Twee woonlagen met een kap.

Wij kunnen dan ook niet anders constateren dat er thans stedenbouwkundig een gelegenheidsargumentatie is geformuleerd. Dit was sowieso al duidelijk nu het ontwerp van het gebouw er eerder was en dat eerst daarna de randvoorwaarden zijn opgesteld.

Wij menen genoegzaam te hebben aangetoond dat de motivering van B&W om tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat een gebouw van 8 woonlagen te realiseren ondeugdelijk is en verworpen dient te worden. Onze zienswijze is dan ook dat er tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat geen project mag en kan worden gerealiseerd hoger dan 3 woonlagen zie nogmaals uw agenda van de Haagse Verdichting. Vervolgens stelt B&W als ontwikkelvoorwaarde dat: "de architectonische uitwerking dient te passen binnen de criteria die zijn geformuleerd voor de karaktergebieden Wederopbouw in de Haagse Welstandsnota. Uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is een objectmatige benadering met een alzijdige uitstraling. De kleur en het materiaal gebruik van het gebouw dient aan te sluiten in de omgeving die veel lichte kleuren kent " en vervolgens wordt er een donkerbruine steen goedgekeurd?

Ofwel een bouwplan moet altijd met respect voor de bestaande omgeving en op een overtuigende wijze worden ingevoegd. Een ontwerp zal rekening moeten houden met de dragers van het karakteristieke beeld van de omgeving." Laten wij u enige woorden citeren welke door de welstandleden in hun mond werden genomen tijdens de behandeling van het bouwplan, waar ondergetekende met een aantal omwonenden bij aanwezig mochten zijn:

"opgepompt volume, solistisch bouwwerk wat geen binding heeft met de omgeving, qua maat en schaal niet past in verhouding met de omliggende woningen, van volume niet overtuigd, past niet op deze plek, is niet verankerd, relatie met omgeving is er niet, kerk wordt gerediculiseerd, geleding van het volume is slecht".

Maar gelukkig had B&W indertijd een zeer loyale voorzitter van de welstandscommissie, want hij deed dit af met "commissie, de gemeente heeft voor dit plan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, dus wij hoeven alleen maar te toetsen of het hieraan voldoet."

Maar zoals hiervoor omschreven is er niet sprake van echte wezenlijke 'stedenbouwkundige' randvoorwaarden, omdat deze eerst geschreven zijn nadat het ontwerp van de architect / ontwikkelaar klaar was'.

Van een objectieve welstandstoetsing is dan ook geen enkele sprake geweest.

Tenslotte:

Het gebied waarin het appartementen complex zou moeten verrijzen wordt aangeduid als gebied waarop regulier beheersbeleid van toepassing is, het gebied wordt gekarakteriseerd als wederopbouwgebied. B&W en de welstandscommissie gaat gemakshalve voorbij aan het feit dat de Schermerstraat, de Oudaenstraat, de Nieuwlandstraat en de Bellamystraat al in het kader van een wederopbouwproject een aantal jaren geleden zijn gerealiseerd. Nu wordt in het gerealiseerde gebied in gebroken en wordt een bouwplan respectloos aan de bestaande omgeving opgedrongen. Het plan mag best onderscheidend zijn maar nergens wordt aangetoond dat het plan zich voegt naar de bestaande omgeving. Voegen naar een bestaande omgeving is niet slechts het aangeven dat een en ander blijft binnen de bestaande rooilijnen. Het gaat niet om een twee dimensionaal maar om een drie dimensionaal object wat voor ons zeer onaangename effecten heeft voor ons uitzicht. Wij kijken nu op een afstand van 18 meter of meer van onze gevel tegen blinde zijgevels van 26 meter hoog aan. In plaats van een schoolgebouwtje van 3 meter hoog. Was dit een aantal jaren geleden bekend geweest dan hadden wij onze woningen nooit gekocht.

Indertijd zijn wij voor de koop naar het bestemmingsplan wezen kijken. Bij de bestemming van onze woningen was een schoolgebouw beschreven en geen appartementencomplex van 26 meter hoog!! !

Nergens is ook terug te vinden dat bewoners van het gebied als dragers van het bestaande beeld zijn benoemd en omschreven. Was dit wel gebeurd dan had de welstandscommissie kunnen constateren dat dit acht woonlagen hoge gebouw op ons als een verhoogde Berlijnse muur werkt waar wij niet omheen maar alleen tegen aan kunnen kijken. Had de welstandscommissie zich dit gerealiseerd dan was zij nooit tot een positief advies kunnen komen.

Derhalve menen wij, aanvullend op hetgeen hiervoor opgemerkt dat het welstandsadvies over het onderhavige bouwwerk dat mogelijk wordt gemaakt door de voorliggende wijzigingsbevoegdheid, strijdig is met de kaders voor karaktergebieden Wederopbouw in de Haagse welstandsnota en er derhalve strijd is met de in artikel 30 beschreven regels dat de bebouwing geen onevenredige schade mag toebrengen aan het woon en leefmilieu van omwonenden.

Tenslotte is er strijd met de WRO en de grondexploitatiewet omdat geen duidelijkheid bestaat of het kostenverhaal via erfpachtsuppletie voldoende gegarandeerd is. Dit wordt nog versterkt door het ontbreken van deugdelijke planschaderisicoanalyses. Uit deze analyses zal duidelijk blijken dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is en daardoor geen garantie bestaat dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid zal worden gegeven.

Wellicht ter onderbouwing van onze stelling.

Er ontbreekt bij de stukken een planschaderisicoanalyse. Tijdens de informatieavond 3 jaar geleden, stelden de vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar hier desgevraagd dat hier minimaal sprake van zou zijn. Wellicht enkele eigenaren aan de zijde van de Oudaenstraat als gevolg van minder zonlicht hadden misschien kans op een kleine vergoeding.

Dit bleek geneuzel van een dronken aardbei, immers bij enkele panden is de WOZ-waarde gebaseerd op de onverkoopbaarheid van woningen als gevolg van dit gepresenteerde plan door de gemeente Den Haag naar beneden bijgesteld met een bedrag van € 20.000,- . Impliciet erkent de gemeente hiermee dat de waardedaling van de woningen als gevolg van de thans voorgestelde planologische wijziging € 20.000,- bedraagt en honoreert en erkend daarmee op voorhand een verzoek om planschade.

Nemen wij dit bedrag als uitgangspunt en vermenigvuldigen wij dat met het aantal aanliggende particuliere eigendommen welke in waarde zullen dalen in de Nieuwlandstraat, Oudaenstraat, Bellamystraat en Schermerstraat dan

zal de totale planschade als gevolg van dit project naar grote waarschijnlijkheid tussen € 300.000,- en €400.000,- liggen. Als de gemeente dit niet heeft verrekend in de pachtsom, de gemeente heeft tenslotte geen anterieure overeenkomst gesloten of een exploitatieplan opgesteld, is er zondermeer sprake van verboden staatssteun. Hoewel hier nog slechts sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, kan deze bevoegdheid niet los worden gezien van het in procedure gebrachte bouwplan. Kijken wij dan naar het hiervoor gestelde, dan zijn deze appartementen wellicht gesubsidieerd en is hier wellicht niet sprake van door de gemeente gehanteerde marktconforme prijzen. Wij kunnen dit slechts stellen, omdat de gemeente blijkbaar nog niets heeft vastgesteld. Dus zullen wij in een later stadium, indien de het bouwplan en de wijzigingsbevoegdheid in stand blijft een beroep doen op de WOB en zo mogelijk een procedure starten bij de Europese Commissie.

15. Bezonning

In hoofdstuk 5.4.2 Wonen staat dat via de wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwlandstraat ook een woningbouwontwikkeling mogelijk is waarvoor een maximale bouwhoogte van 25 meter en bebouwingspercentage van 60% wordt beschreven. Het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid komt overeen met het verzoek aan Uw Raad om een blanco cheque te tekenen.

Immers uit de uitgangspunten die door B&W zijn vastgesteld, kan worden opgemaakt dat het de intentie is om 36 appartementen en 500 m2 bvo kinderopvang mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een bezonningsonderzoek van Peutz bv gedateerd 2010 dat als Bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Dit bezonningsonderzoek richt zich slechts op de laagbouw en geeft geen uitsluitend over de gevolgen van de hoogbouw waarnaar in de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen. Daarnaast is er in 2013 een bezonningsonderzoek van 2012 aan de ontwerp-omgevingsvergunning toegevoegd. Dit door Wolf en Dikken uitgevoerde bezonningsonderzoek is incompleet want het richt zich alleen op enkele panden in de Oudaenstraat. De Schermerstraat die in dit onderzoek betrokken had moeten worden is volledig buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt er in één van de bijgevoegde tabellen opgemerkt dat door het plaatsen van de hoogbouw de bezonning met 10% toeneemt. Curieus!

Nu het onderzoek van Peutz BV noch het onderzoek van Wolf en Dikken de consequenties van het doorvoeren van de wijzigingsbevoegdheid, welke leidt tot een gebouw van 8 woonlagen, kunnen aangeven over de bezonningssituatie en uw Raad dus niet weet waarover zij besluit indien zij met deze wijzigingsbevoegdheid instemt, dient naar onze mening deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

OVERWEGING

Graag geven wij uw raad de volgende overweging mee.

Hoewel een voorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Moerwijk, met daarin opgenomen een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Nieuwlandstraat aan u voorligt, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet los worden gezien van het eerder door B&W in procedure gebrachte bouwplan voor een appartementencomplex met kleine sociale appartementen, met een kinderopvang en een parkeerterrein waarvan de parkeerplaatsen moeten worden gekocht.

Het is onduidelijk waarom B&W dit in procedure gebrachte bouwplan niet één op één heeft overgenomen in dit bestemmingsplan, maar juist heeft gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Maar zoals hiervoor gesteld zijn de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing van dat bouwplan alsmede de wijzigingsregels volgend gemaakt aan het ontwerp van de architect. Het ontwerp voldoet op vele punten, zoals hiervoor omschreven, niet aan het door uw raad vastgestelde beleid. Daarnaast ontbreken essentiële gegevens op grond waarvan juist deze wijzigingsbevoegdheid kan worden beargumenteerd. Zo vragen wij ons af of de procedure conform de ladder van de duurzame verstedelijking is gevolgd. En waarom de noodzaak en haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid niet is aangetoond.

Wij kunnen dan ook geen andere conclusie trekken dan dat er van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is. Wij constateren voorts dat in het bestemmingsplan de motivering ontbreekt waarin de belangen van de bewoners / omwonenden worden afgewogen ten opzichte van het algemeen belang, dat blijkbaar vraagt om dit appartementencomplex.

Wij willen u in overweging geven deze locatie nogmaals te bekijken, met daarbij het in dit bestemmingsplan beschreven project Kloosterburen als mooi en goed voorbeeld van uw eigen beleid en uw besluit over het bestemmingsplan Mariahoeve in uw achterhoofd.

En dan de volgende stedenbouwkundige vragen te stellen:

Waarom is in de analyse van B&W voorbij gegaan aan de functie van de kerk als beëindiging van de singel. Voor zover wij kunnen nagaan is er in de dynamische as geen vergelijkbare situatie. De zichtbaarheid van de kerk als solitair object op het einde van de groene as uit het Zuiderpark verdient het juist om behouden te blijven. Het verdient voorts aanbeveling om het groene kader rondom de kerk te versterken:

- a. De nieuwbouw moet dan ondergeschikt zijn aan de hoofdbouw van de kerk (niet breder, niet hoger). De kerk beëindigt namelijk de as vanuit het Zuiderpark.
- b. De voorgenomen nieuwbouw van het appartementencomplex sluit slechts aan op de veldzijde.
- c. De nieuwbouw mag niet breder of hoger zijn dan het hoofdgebouw van de kerk.
- d. De afstand tot de flankerende bebouwing is vergelijkbaar met de woningen die nu naast de kerk staan.

e. De parkeervoorziening dient in of onder het gebouw te worden opgelost.

f. De kavel dient wel te worden afgezoomd met hoogwaardig groen om de ligging aan de singel, het kronkelpad en het speelveld te expliciteren.

g. Buitenruimten zijn groen en op elkaar afgestemd.

h. De kavel wordt naadloos ingebed in de context. De as vanuit het Zuiderpark bestaat uit de singel, de kerk, de nieuwbouw, omzoomd door groen, en het speelveld.

i. Het behouden van de oude bomen dient in elke ontwikkeling een harde randvoorwaarde te zijn, omdat ze bepalend zijn voor de kwaliteit van de plek.

j. Door de nieuwbouw mag de bezonning niet meer dan 10% afwijken van de huidige bezonning.

Het is derhalve een prachtige plek om een ingetogen programma te realiseren. Naar onze mening is het belangrijk om te realiseren dat deze plek in zichzelf een bewezen kwaliteit heeft en dat een gebouwlijke toevoeging zich hierin moet voegen. Dit betekent dat een ondergeschikt bouwvolume hier meer op zijn plaats zou zijn.

Een bouwplan van CASA architecten dat ook een ontwerp voor deze locatie maakte met 14 eengezinswoningen met parkeerdek van [REDACTED] komt al meer in de buurt van wat op deze locatie mogelijk zou zijn. Dit bouwplan is wellicht iets te fors omdat het de rooilijnen van de kerk overschrijdt, maar als idee is het aardig en past het binnen uw beleid zoals u dat in diverse nota's heeft omschreven, maar waarbij B&W met dit hoogbouw project helaas iedere keer de plank volledig mislaat.

Een kleiner volume bestaande uit bijvoorbeeld grondgebonden vrije sectorwoningen, zoals in het plan Kloosterburen, past in de door u Raad gewenste gedifferentieerde wijkopbouw en trekt tevens de midden en hogere inkomens aan. De bestedingskracht van deze doelgroep kan net dat 'druppeltje' zijn dat de neerwaartse spiraal van de Betje Wolffstraat omkeert. En wat heel belangrijk is u geeft als Raad een krachtig signaal af voor de uitvoering aan uw eigen beleid!!

Voorts kan een grondgebonden project te zijner tijd eenvoudig worden voortgezet of afgerond, mocht de naastgelegen kerk worden verkocht aan een ontwikkelaar. De wijzigingsbevoegdheid heeft tenslotte ook op dit perceel betrekking. Wij willen echt benadrukken dat wij dan ook niet tegen bebouwing zijn, maar vragen u Raad niet te kiezen voor hoogbouw (appartementencomplex) maar voor grondgebonden woningen en hiermee het destijds al gestarte wederopbouwprogramma voor het Schermerkwadrant, in de vorm van onze woningen, af te ronden.

Conclusie:

Wij menen in deze zienswijze voldoende te hebben aangetoond dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de belangen van de bewoners en omwonenden van het Schermerkwadrant, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met diverse gemeentelijke beleidsnota's en visies, met de geldende jurisprudentie en met de Wet op de ruimtelijke ordening. Daarnaast bestaat er een vermoeden van verboden staatssteun. Wij geven u derhalve in overweging onze zienswijze gegrond te verklaren en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid daarmee te laten vervallen.

Om vervolgens met de bewoners in overleg te treden over een andere invulling van de schoollocatie door grondgebonden vrije sector woningen."

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Overigens wordt opgemerkt dat het ontwerp-bestemmingsplan wel de gehele inzageperiode gedurende de openingstijden in het 'Den Haag Informatiecentrum' fysiek ter beschikking is gesteld voor eenieder. Mogelijk dat er sprake was van miscommunicatie. Toen dit signaal ons bereikte, hebben wij binnen enkele dagen als extra service een gratis papieren exemplaar aan deze indiener van zienswijzen aangeboden.

Ra 2014.288

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft 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 het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan Moerwijk toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 21 maart tot en met 1 mei 2014 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- Waterkwantiteit;
- Waterkwaliteit.

Waterkwantiteit

In de toelichting is beschreven, dat bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe bebouwing aan de Nieuwlandstraat de watertoets zal worden doorlopen. Wij verzoeken u ook in de regels bij de wijzigingsbevoegdheid (art. 30) te borgen, dat de watertoets zal worden doorlopen.

Waterkwaliteit

Sommige groenstroken zijn onderdeel van een ecologische zone. Wij verzoeken u daarom in de bestemming "Groen" ook natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken.

Wij vertrouwen erop, dat u bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze."

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

Het opnemen van een voorwaarde over de watertoets treft geen doel meer omdat de gehele wijzigingsbevoegdheid uit artikel 30 lid 1 is komen te vervallen.

Een aanpassing van de bestemming 'Groen' teneinde natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken, is niet nodig. Binnen de bestemming zijn diverse groenvoorzieningen zoals bermen en bermsloten toegestaan. Natuurlijk vriendelijke oevers kunnen dus al gerealiseerd worden binnen de huidige bestemmingsbeschrijving.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond op het onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid en voor het overige ongegrond.

Ra 2014.289

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Hierbij dienen wij als direct belanghebbenden een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Moerwijk en meer in het bijzonder tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Nieuwlandstraat 6 en 8/Oudaenstraat 7.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het o.a. mogelijk op voornoemd perceel alsmede het perceel ernaast gelegen een hoofdgebouw op te richten van 25 meter hoogte (en met vrijstelling tot 28 meter) .

In april 2013 heeft het college al uitvoering gegeven aan een deel van deze wijzigingsbevoegdheid door een projectafwijkinsprocedure te starten voor het mogelijk maken van een appartementencomplex bestaande uit 36 sociale starters appartementen alsmede een kinderopvang en een privaat parkeerterrein met parkeerplaatsen die gekocht konden worden.

Naar aanleiding hiervan hebben ondergetekenden bij de ter inzage legging zienswijzen ingediend tegen dit voornemen van het college om door middel van een projectafwijkinsprocedure een omgevingsvergunning te verlenen voor het kunnen bouwen van een appartementencomplex met kinderopvang en een particulier parkeerterrein aan de Nieuwlandstraat t.p.v. 6 en 8/Oudaenstraat t.p.v. 7. Tot op heden mochten wij geen besluit van het college op onze zienswijze ontvangen, hetgeen mede gelet op de behandel termijn van 26 weken welke voor deze procedure in de Wabo staat genoemd als zeer onbehoorlijk kan worden getypeerd.

Aangezien een besluit van het college op deze afwijkinsprocedure (nog steeds) ontbreekt, maar het college het voorgenomen bouwplan via een omslachtige wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan toch planologisch mogelijk wenst te maken, dient voornoemde zienswijze tegen de projectafwijkinsprocedure als ingelast te worden beschouwd in deze zienswijze tegen het bestemmingsplan.

Op deze wijze weten wij in elk geval dat wij via uw raad toch een antwoord krijgen op de door ons al in 2013 ingediende zienswijze tegen de afwijkinsprocedure en kan het college zich in de weerlegging van deze zienswijze tegen het bestemmingsplan zich niet verschuilen achter een antwoord dat het slechts een wijzigingsbevoegdheid betreft en het college ter zake van de afwijkinsprocedure nog geen besluit heeft genomen.

Het is vreemd dat het college, nadat zij al een projectafwijkinsprocedure hebben gestart, niet het voorgenomen bouwplan één op één hebben overgenomen in dit bestemmingsplan.

Ondanks dat de zienswijze tegen de afwijkinsprocedure als ingelast in deze bestemmingsplan procedure dient te worden, menen wij er juist aan te doen onze reactie in zijn volledigheid nogmaals, aan uw raad, kenbaar te maken. In de verwachting dat u wel de wijsheid bezit, aangezien deze bij het college helaas volledig ontbreekt. Hetgeen na de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 waarbij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)(Wro - wijzigingsgebied - 1) is komen te vervallen, wel als zeer bijzonder mag worden beschouwd.

Heeft het college dan niets geleerd van uw discussie en uw wens om midden in een woonwijk bestaande uit laagbouw niet een hoog appartementencomplex te bouwen.

Onze zienswijze heeft dan ook betrekking op de hieronder beschreven bezwaren / onderdelen.

1. Klantvriendelijkheid

In uw publicatie van 18 maart wordt aangekondigd, dat met ingang van 21 maart tot en met 1 mei 2014 het ontwerp-bestemmingsplan Moerwijk fysiek ter inzage ligt bij het Den Haag Informatiecentrum, Spui 70 of via de website kan worden ingezien.

Het is verbazingwekkend, ondanks dat Escamp over een eigen stadsdeelkantoor beschikt, de inwoners van Moerwijk naar het Spui moeten om het plan te kunnen inzien. Maar nog vervelender is het dat (opnieuw) het bestemmingsplan niet fysiek beschikbaar was.

Een controle op de juiste maatvoering op de bestemmingsplantekening hebben wij dan ook niet kunnen uitvoeren.

U blokkeert hierdoor een rechtsbescherming die de burger in Nederland heeft, namelijk het kunnen in zien van een bestemmingsplan. Wij stellen dan ook dat u de ter inzage legging van het bestemmingsplan niet naar behoren heeft uitgevoerd, en derhalve sprake is van een formeel gebrek.

2. Onbehoorlijk bestuur

Op 14 april 2013 maakte het college haar voornemen bekend om een projectafwijkingsprocedure te voeren voor een wooncomplex met sociale woningen van minimaal 28 meter hoog. Tegen deze procedure hebben wij een zienswijze ingediend. Ruim een jaar later hebben wij nog steeds geen antwoord gekregen op onze zienswijze. Maar meent het college wel een bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor te leggen, om nu alsnog via een wijzigingsprocedure een dergelijk hoog complex mogelijk te maken.

Deze handelwijze getuigt van minachting voor onze mening over dit voorgenomen bouwplan. De Wabo stelt voor de door het college op 14 april 2013 gestarte procedure een termijn van orde van 26 weken. Na 52 weken kan het college ons nog geen antwoord geven, maar kan blijkbaar wel ambtelijke capaciteit vrij maken om een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inmiddels zijn wij al ruim 3 jaar bezig, na uw eerste informatieavond in mei 2011, duidelijke antwoorden van het college te krijgen, op de vraag waarom op de plaats van een schoolgebouw van 3 meter hoog nu een appartementencomplex moet komen van 28 meter hoog.

Al drie jaar kunnen wij onze woning wegens deze onduidelijkheid niet te koop zetten. Sinds januari 2011 ben ik, [REDACTED] werkzaam in het oosten van het land, maar kan als gevolg van de presentatie van het plan ons huis niet verkopen en pendel dus heen en weer tussen Brabant en Den Haag. U kunt zelf wel inschatten wat schade voor ons is. Maar belangrijker is waarom er op geen enkele manier geluisterd wordt naar de vragen en opmerkingen en wensen van de bewoners. Waarom zijn wij als bewoners niet meegenomen in het ontwerp, waarom houdt de gemeente een informatieavond als er vervolgens niets mee wordt gedaan? Is burgerparticipatie?

Naar onze mening handelt de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit beginsel stelt dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming (art. 3:2 Awb).

Kortom aan burgerparticipatie en zorgvuldig handelen conform het gestelde in de Awb doet de gemeente Den Haag blijkbaar niet. Wij hopen dat uw raad gevolg geeft aan uw verkiezingsbelofte en de burger meer zal betrekken bij de ontwikkeling van bouwlocaties.

Aan het slot van onze zienswijze geven wij uw raad een overweging mee. Wij hopen dat uw raad dat initiatief op pakt.

3. Wat zegt het bestemmingsplan over het doel van dit plan?

"De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden' en 'met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de verdichtingsopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet door o.a. het indirect via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken van een beperkte woningbouwmogelijkheid.

Volgens ons zijn bovengenoemde doelen strijdig met elkaar. U spreekt van karakteristieke waarden, maar doet deze ongelooflijk geweld aan door bestaande bebouwing met een hoogte van 3 meter en een bebouwingspercentage van slechts 47% te vervangen door een gebouw van 28 meter hoog met een bebouwingspercentage van 60%. Wij vragen ons dan ook af wat u verstaat onder de door u genoemde karakteristieke waarden?

Moet alles wijken voor een niet volgens de ladder van de duurzame verstedelijking onderbouwde ambitieuze theoretische verdichtingsopgave. Een opgave welke, gelet alleen al op de hoge leegstand van o.a. de nieuwbouw in Zuidwest, niet meer actueel kan zijn.

Is een goed leef en woon milieu geen veel belangrijker en essentiële voorwaarde voor een stad waar je graag wilt wonen.

Uw doelen zijn dan ook strijdig met elkaar en zijn daarnaast in strijd met een goede en ruimtelijke ordening, terwijl voorts een actuele realistisch onderzoek naar de behoefte aan welk type woningbouw in welke wijk ontbreekt.

4. Ontstaansgeschiedenis van Moerwijk

U stelt in de laatste alinea van 2.2. o.a. "In de goedkope huizen komen Hagenaars met lage inkomens en opnieuw kinderen. De huizen zijn hiervoor eigenlijk te klein en dit conflicteert met de rust die de ouderen juist wensen. Sinds de jaren 80 wordt deze verandering onderkend en worden maatregelen genomen."

En wat zijn deze maatregelen dan?

Midden in een sociaal zwakke woonbuurt plant u opnieuw een complex voor sociale starterwoningen, bestaande uit kleine 2 kamerappartementen. In plaats van dat u bijvoorbeeld kiest voor grondgebonden woningen met meerdere slaapkamers. Een beleid dat u wel toepaste toen u in de '90jaren een stukje stadsvernieuwing pleegde door onze vrije sectorwoningen te bouwen in het Schermerkwadrant en hiervoor goedkope sociale huurflats te slopen.

Opmerkelijk dat u in de beschreven ontstaansgeschiedenis in het bestemmingsplan hier helemaal geen aandacht aan besteed. Aan juist die visie, die noodzakelijk was in het kader van het versterken van het woonmilieu in Moerwijk.

Want de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid om het sociale hoge complex mogelijk te maken, breekt deze visie en

het beleid dat u in de 80-jaren voor stond volledig af. U handelt derhalve in strijd met uw eigen huisvestingsbeleid en wat u voorstond toen u het Schermerkwadant ontwikkelde en in verkoop bracht.

5. Koopkrachtbinding

In 2.5.3. stelt u. "Sinds 1985 wordt gewerkt aan de modernisering van het winkelbestand, het verbeteren van de koopkrachtbinding en het tegengaan van overbewinkeling."

Nu we kunnen wel stellen dat dit volledig is mislukt, als u kijkt naar het winkelbestand in de Betje Wolffstraat. En in plaats van dat u beslist daar nu wat aan te doen, door bijvoorbeeld juist op zoek te gaan naar mogelijkheden om de wijk aantrekkelijker te maken, waardoor de midden en hogere inkomens naar Moerwijk trekken, besluit de gemeente opnieuw een sociaal complex van 8 woonlagen midden tussen de vrije sectorwoningen te planten. Dus in plaats van koopkrachtbinding doet u aan koopkrachtvermindering en helpt u de middenstand om zeep. Opnieuw wordt hierdoor onze directe woon- en leefomgeving minder aantrekkelijk.

6. Wonen en de keuze van de gemeente om de eenzijdige samenstelling in de wijk te versterken ??

Onder 2.5.9.1 constateert u terecht dat het merendeel van de woningen in Moerwijk bestaat uit appartementen (92%), de huishoudens voornamelijk bestaan uit een- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen, het percentage huishoudens met een laag inkomen 71% is, het percentage met een midden inkomen 25% en slechts 4% van de huishoudens heeft een hoog inkomen. Ofwel de woningvoorraad en de gezinssamenstelling geven een meer eenzijdig beeld, net als de eigendomsverhoudingen en inkomensverhoudingen.

En in plaats dat u deze problematiek serieus neemt, voegt u gewoon nog een sociaal complex toe voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. U handelt in strijd met al uw goede voornemens om de stad te versterken en voor ons een beter, goed woon- en leefmilieu te creëren.

U handelt volledig in strijd met de goede ruimtelijke ordening welke zowel in de jurisprudentie als in de Wet ruimtelijke ordening de belangrijkste pijlers vormen.

7. Strijd met het Provinciaal beleid.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand gebied te concentreren, zodat hiermee investeringen in de gebouwde omgeving worden gebundeld, waardoor de kwaliteit van het gebouwde gebied behouden en versterkt wordt. Wij praten daarbij van goede kwaliteit van leven, duurzame ontwikkeling, divers aanbod van woonmilieus.

Opnieuw ontbreekt de motivering hoe u met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van deze omvang qua hoogte en omvang de kwaliteit van het gebouwde gebied (een schoolje in een omgeving met grondgeboden woningen) kwalitatief behoudt en versterkt, aangezien de provinciale verstedelijkingsvisie niet automatisch betekent dat deze alleen door middel van hoogbouw is te verwezenlijken. Goede stadswoningen kunnen ook bijdragen aan een 'beter gebruik van de stad'.

De motivering dat de wijzigingsbevoegdheid de kwaliteit van het leven van ons als direct aanwonende van de mogelijke ontwikkellocatie versterkt ontbreekt volledig.

8. Bestemmingsplan is in strijd met het Regionaal beleid.

Voor dit bestemmingsplan is de prioriteit herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken van toepassing. U constateert dat de grotere herstructureringsopgave zoals die in 2009 was voorzien, vanwege de verslechterende marktomstandigheden en het bijna failliet gaan van Vestia is uitgebleven.

U kunt dan toch niet stellen dat het bestemmingsplan Moerwijk hiermee in overeenstemming is. Het is slechts een consoliderend plan. Alle verouderde appartementencomplexen (in casu 92% van de woningsamenstelling van de wijk) blijven ongewijzigd bestaan. Binnen de plan periode van het bestemmingsplan brengt u geen wijzigingen in het gebied aan. In plaats daarvan versterkt u het eenduidige karakter van de inkomensamenstelling en eenzijdige samenstelling van de huishoudens door opnieuw een sociaal appartementencomplex voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen mogelijk te maken. ! In het bestemmingsplan is op geen enkele wijze de behoefte aan deze appartementen onderbouwd terwijl dit wel een eis is op grond van de 'ladder van de duurzame verstedelijking'.

U stelling dat het bestemmingsplan voldoet aan het RSP is dan ook onjuist.

Het is triest te constateren dat u niet een visie ontwikkelt over hoe u de samenstelling van Moerwijk en dan met name het boven de Erasmusweg gelegen deel denkt te verbeteren.

9. Bestemmingsplan Moerwijk in casu de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de Structuurvisie Den Haag 2020

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat binnen de 5 kansenzones mogelijkheden aanwezig zijn om de lichte groei van het aantal inwoners te faciliteren.

Omdat Moerwijk geen onderdeel uit maakt van deze kansenzones zijn er geen redenen te verzinnen waarom juist in deze wijk een verdichting moet plaatsvinden, die juist de eenzijdige samenstelling in de meest ruime zin des woords, versterkt en daarmee het woon en leefklimaat van ons als aanwonenden van de ontwikkellocatie ernstig aantast.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld: "Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen.

Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen." Hoe het bouwen van een appartementen complex voor starters hierin past is niet uit te leggen. Wij wijzen naar de noodzaak van een onderzoek op grond van de duurzame verstedelijkingsladder.

10. Bestemmingsplan Moerwijk in casu de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de uitgangspunten 'Investeringsprogramma Stedelijke ontwikkeling'.

In dit programma worden andere prioriteiten gesteld om daarmee duidelijkheid te geven in welke projecten de gemeente investeert en welke ambities worden nagestreefd.

Zoals het verstevigen en robuust maken van de basis of het fundament van de stad met goede leefmilieus om te wonen.

Om de stad blijvend te versterken staan diverse kernwaarden centraal bij de stedelijke ontwikkeling, zoals o.a.:

- * vitale stedelijke milieus, diversiteit, sociale cohesie en welzijn voor inwoners
- * verbeteren kwaliteit groen, openbare ruimte en water
- * ruimtelijke en inhoudelijke samenhang.

Het is volstrekt onduidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid bijdraagt aan hetgeen hiervoor gesteld.

U versterkt met de wijzigingsbevoegdheid de eenzijdige bevolkingssamenstelling, de eenzijdige inkomens opbouw (72% lage inkomens), de eenzijdige samenstelling van de huishoudens (een en tweepersoonshuishoudens, de eenzijdige woningopbouw (weer een appartementencomplex in een wijk welke al voor 92% bestaat uit appartementencomplexen).

Dus de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met uw eigen beleid, omdat deze het goede woon en leefmilieu van ons als direct aanwonenden wezenlijk aan tast, de diversiteit juist niet verstevigt, de sociale cohesie verzwakt en de openbare ruimte verstedelijkt/versteend.

Hoe weegt u het algemeen belang af tegen ons belang als direct aanwonenden van de ontwikkellocatie.

Daarnaast stelt u dat de ontwikkelende partijen meer vrijheid wordt geboden.

Dit klopt volledig met onze beleving van het proces tot nu toe.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zijn namelijk niet door het college vastgesteld vóór de ontwikkeling van het al in procedure zijnde bouwplan, maar zijn door de ontwikkelaar Lamba vof gedicteerd naar aanleiding van het door hem ontworpen plan. Dit blijkt zowel uit de datum van de eerste schetsen en de datum van het collegebesluit. Het schetsplan is ruim voor het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden getekend.

In de vergadering van de welstandscommissie is dit ook door zowel de architect als uw stedenbouwkundige ten overstaan van de welstandscommissie en mij als aanwezige bewoner toegegeven. De architect / ontwikkelaar kon met de oude stedenbouwkundige voorwaarden namelijk niet uit de weg.

De door u voorgestane vrijheid voor ontwikkelende partijen betekent dus dat deze partijen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor uw gemeente mogen dicteren. Het gaat dan niet meer om kwaliteit van de woon en leefomgeving van omwonenden maar puur om het geld. En is dit wel een juiste afweging tussen het algemeen belang en het belang van ons als omwonenden.

Dit is volledig in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waarvoor uw raad op grond van de Wro verantwoordelijk is.

Dan stelt de gemeente ook dat welke rol (project) de gemeente oppakt afhankelijk is van grondpositie en de vraag of een ontwikkeling prioriteit heeft bij het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Zoals hiervoor aangegeven is van een prioriteit geen sprake wegens strijd met uw eigen beleid op vele punten en het ontbreken van een onderzoek naar de vraag naar deze appartementen die via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden.

Bijzonder is dan ook te noemen dat u stelt dat het initiatief Nieuwlandstraat in overeenstemming is met uw doelstellingen?

Met welke doelstellingen vragen wij ons dan af? Ons inziens is het initiatief juist strijdig met uw beleid om de eenzijdige samenstelling van de een- en tweepersoonshuishoudens te doorbreken, de lage inkomensamenstelling te doorbreken, hogere inkomens te trekken e.d (zie hierna onder 11).

Wij stellen dat het initiatief juist in strijd is met uw doelstellingen, zodat er geen redenen te noemen zijn om de wijzigingsbevoegdheid planologisch mogelijk te maken.

11. Opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in strijd met Structuurvisie Den Haag Zuidwest en Gebiedsvisie Moerwijk. De doelstellingen in de structuurvisie Den Haag-Zuidwest en Gebiedsvisie Moerwijk zijn o.a.:

- Vergroten van de differentiatie in inkomensopbouw (de zwakkere economische groepen zijn nu oververtegenwoordigd in Zuidwest);
- Om Zuidwest aantrekkelijker te maken voor de beoogde doelgroepen is het van belang meer variatie aan te brengen in woningtypes en woonmilieus
- Behoud en versterken van draagvlak voor voorzieningen en economische functies.

Daarvoor dient een aantrekkelijk vestigingsklimaat te worden geschapen.

Om de eenzijdigheid in Zuidwest te doorbreken, moet de differentiatie in inkomensopbouw worden vergroot en een gevarieerd spectrum aan woonmilieus en woningtypen worden gecreëerd. Moerwijk moet zich richten op jonge huishoudens en vitale ouderen met midden en hogere inkomens. Voorkomen moet worden dat aantrekkelijke groepen Moerwijk links laten liggen.

En WAT DOET U???

U versterkt met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid de eenzijdige inkomensopbouw, u vergroot de eenzijdige samenstelling van de woningtypen, namelijk opnieuw kleine appartementen, u haalt geen hogere inkomens of vitale ouderen naar onze wijk en helpt daarmee mee aan het teloorgaan van een gezond winkelklimaat in de Betje Wolffstraat.

Uw handelwijze is dan ook volstrekt in strijd is met uw eigen hiervoor geformuleerde uitgangspunten!!!

Blijkbaar weet het college niet wat de beoogde doelgroep is voor dit appartementencomplex en wat de samenstelling qua woningbouw en inkomensopbouw c.q. besteedbaar inkomen van deze specifieke wijk is, anders had het college deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen.

Maar laten wij uw raad het in elk geval verduidelijken:

De doelgroep voor dit appartementencomplex zijn volgens het college starters met een laag inkomen. Het college sprak zelfs over studenten. Studenten ???, kunnen deze tegenwoordig met hun studielening een huis kopen? Wij moeten nog de eerste tegenkomen die dat kan.

En wordt voor deze groep niet enorm veel kamers op dit moment gerealiseerd rond Hollands spoor? Dus wij denken dat dit leuk klinkt in beleidsnota's of pr, maar het is natuurlijk absoluut niet reëel.

In elk geval bedragen de verkoopprijzen van deze appartementen gemiddeld € 125.000,- of een sociale huur van € 525,- pm. Onze wijk (Moerwijk West) bestaat voor 92% uit sociale huurwoningen gerealiseerd in appartementencomplexen. 8 % betreft vrije sector grondgebonden woningen. Als gevolg van deze eenzijdige sociale woningsamenstelling bevindt de winkelstraat Betje Wolffstraat zich de laatste jaren in een zeer neerwaartse spiraal. Goede winkels zijn verdwenen en worden ingenomen door Turkse broodjeszaken, turkse kapper, rommelzaken en turkse/ marokaanse supermarkten, detailhandel die komt en gaat en de verloedering in de hand werkt. Een tweede 'Schilderswijk' is zich in onze wijk aan het ontwikkelen.

Hoe kunt u dan de conclusie trekken en rechtvaardigen dat dit nieuwe sociale complex, dat mogelijk kan worden gemaakt door de wijzigingsbevoegdheid, past binnen de hiervoor omschreven doelstellingen uit uw structuurvisie.

- Er is namelijk geen sprake van vergroten van de differentiatie in inkomensopbouw, maar juist sprake van versterken van de ruim aanwezige groep met lagere inkomens.

- Er is niet sprake van creëren van nieuwe woon milieus en woningtypen, maar van het toevoegen van identieke sociale appartementen.

- Er is niet sprake van versterken van de economische functies. Door het toevoegen van opnieuw een zwakke inkomensgroep met een laag besteedbaar inkomen, stemt u in met een verdere verloedering van de enige winkelstraat in onze wijk de Betje Wolffstraat.

- Tenslotte is er ook niet sprake van het versterken van het voorzieningenniveau in onze wijk. Omdat het algemeen bekend is dat het realiseren van een voorziening als kinderopvang, welke de plannen waren voor dit complex blijkens de projectafwijkinsprocedure, economisch niet meer haalbaar is, doordat het opvullen van kindplaatsen in een kinderdagopvang en plaatsen naschoolse opvang problematisch verloopt als gevolg van toenemende werkloosheid waardoor ouders hun eigen kinderen opvangen, het hoger worden van de eigen bijdragen en het afbouwen van de subsidies. Weten uw beleidsambtenaren niet wat er speelt in het onderwijs, kinderopvang en naschoolse opvang? Leest niemand de Haagse courant, die hier steeds over schrijft? Weet u niet dat er ook in de Roemer Visserstraat onlangs een geheel nieuw kinderdagverblijf is open gegaan met 50 kindplaatsen en 30 plaatsen naschoolse opvang? Dat de directrice deze plaatsen al niet opgevuld krijgt!

Waarom is er door u geen haalbaarheidsanalyse uitgevoerd? Ziet u niet in dat deze functie nooit in dit gebouw zal worden gerealiseerd? Dat het college door het voeren van de afwijkinsprocedure en nu opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in feite instemt met leegstand en mogelijk toekomstig strijdig gebruik van dit gebouw. Leiden juist leegstaande gebouwen/ ruimtes niet tot verpaupering? Wordt dit bedoeld met het versterken van de kwaliteit in de wijk???

Met andere woorden het getuigt van weinig bestuurlijk realisme te veronderstellen dat in het nieuw te bouwen complex een kinderdagverblijf gerealiseerd kan worden met een gezond bestaansrecht.

U kan ons inziens dan ook niet anders concluderen dat het bouwplan cq. De wijzigingsbevoegdheid in strijd is met uw eigen gemeentelijk beleid, in casu uw structuurvisie Den Haag 2020, de structuurvisie Den Haag Zuidwest en de gebiedsvisie Moerwijk.

12. Haagse Nota Mobiliteit

Wij citeren:

"Het parkeerbeleid van Den Haag is gericht op het herstellen van evenwicht. Evenwicht tussen de vraag en het aanbod van parkeervoorzieningen". Bij nieuwbouwplannen wordt aan de hand van de normen eerst de parkeerbehoefte

berekend. Vervolgens wordt o.a. gekeken naar de parkeerdruk en eventuele beschikbare ruimte in de omgeving e.d. Aan de hand daarvan wordt vastgesteld hoeveel parkeerplekken de projectontwikkelaar op eigen terrein moet realiseren binnen het bouwplan.

Een bijzonder beleid! Enerzijds geldt er een norm, maar vervolgens omvat het beleid allerlei ontsnappingsmogelijkheden om zo maar een ontwikkelaar ten dienst te kunnen zijn. Het gaat wederom niet om het garanderen van kwaliteit van de bestaande woon- en leef omgeving van ons als bestaande bewoners van het Schermerkwadrant, maar om een projectontwikkelaar volledig ten dienst te zijn. Niet de gemeente bepaalt de kwaliteit van Den Haag, maar de ontwikkelaar. Wij hopen dat uw raad de teugels weer in handen neemt.

Wel bevreedt het ons dat uw raad nog steeds het hanteren van een niet realistische parkeernorm verdedigbaar acht. Raadplegen wij de 'bijbel' op dit vakgebied, de CROW (publicatie 317) dan dient 1,3 parkeerplaats per appartementen te worden aangelegd, hetgeen in het bouwplan dat het college heeft gepubliceerd en welke volgens de nieuwe wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, neerkomt op 46 pp. I-ijken we dan ook nog naar de kinderopvang uitgaande van 60 kinderen, waarbij de norm geldt van 1 leidster op 5 kinderen, dan dienen er uitgaande van de minimale norm minimaal 12 leidsters $\times 0,6 = 7$ pp exclusief kiss & ride voorziening, te worden aangelegd. Dus het complex dient te beschikken over 53 parkeerplaatsen exclusief kiss & ride.

Ofwel het ingediende bouwplan realiseert 28 parkeerplaatsen te weinig en het baart dan ook zorgen dat dit gehonoreerd kan worden door de thans in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Maar dit tekort loopt nog verder op omdat in het onderhavige bouwplan een koper van een sociaal appartement niet kan beschikken over een parkeerplaats, maar deze óók nog moet kopen voor € 25.000,- . Een eenvoudige rekensom leert u dat het natuurlijk absoluut niet realistisch is te veronderstellen dat een koper van een sociaal appartement ook nog een parkeerplaats zal kopen. De parkeerdruk in onze wijk neemt dan ook toe met minimaal 53 auto's. U zult begrijpen en u kunt het ook zelf zien dat in onze buurt dit grote aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat het woon en leefklimaat in onze buurt in de toekomst gedomineerd zal gaan worden door geparkeerde auto's. Hoe is dit te rijmen met de kwaliteitsverbeteringen in het woon en leefklimaat waar u in uw beleid, maar ook in uitwerkingsregels van de wijzigingsbevoegdheid over praat.

Hoewel het toepassen van de CROW-parkeerkencijfers voor de berekening van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwprojecten in de meeste gemeenten wordt gebruikt, blijkt uit de jurisprudentie dat een gemeente het recht heeft op het gebruiken van eigen parkeerkencijfers, MITS er sprake is van een goede onderbouwing van deze dan gebruikte cijfers.

Deze onderbouwing ontbreekt echter volledig. Er wordt slecht verwezen naar de nota parkeernormen Den Haag. Als deze nota nu gebaseerd zou zijn op een goed parkeerbeleid, dan zou het gebruik van deze nota in casu de zeer lage parkeernormen nog gerechtvaardigd zijn. Maar de praktijk in Den Haag leert dat de kencijfers die worden gehanteerd slechts ten doel hebben de bouwproductie te bevorderen door elk nieuw bouwplan mogelijk te maken en elke belemmering op het gebied van parkeren of investeren in parkeerplaatsen te voorkomen.

Van een goede afweging in het kader van de ruimtelijk ordening zoals de Wro en de jurisprudentie terzake van parkeerkencijfers voorschrijft, is dan ook geen sprake.

De praktijk leert dat het gemeentebestuur het parkeerprobleem dat vervolgens ontstaat door deze nieuwbouw als gevolg van het hanteren van niet realistische of op een goede ervaring gebaseerde parkeerkencijfers oplost door het invoeren van een vergunningensysteem. Gemakshalve vergeet de gemeente dan maar de financiële (neven) effecten hiervan voor deze sociaal zwakke wijk alsmede omliggende woonwijken. Dit vergunningensysteem gaat vervolgens ten laste van het lage besteedbaar inkomen in onze wijk, hetgeen weer effect heeft op het functioneren van de Betje Wolffstraat. Dus u handelt hiermee ook nog in strijd met uw eigen beleid van versterken van het lokale winkelbestand.

Of zoals vorig jaar in de stadskrant was te lezen dat de gemeente achteraf na jaren haar fouten erkent door zwaar te investeren in het openbaar gebied om vervolgens toch maar ruimte te creëren om te kunnen parkeren. Ofwel de gemeente werkt eerst mee aan een 'verkeerd' bouwplan, dat inmiddels is gepubliceerd met private parkeerplaatsen, door het hanteren van niet realistische parkeernormen, creëert daarmee jarenlang een hoop ellende voor de directe woonomgeving om vervolgens weer te investeren in het openbaar gebied om zo de door henzelf veroorzaakte ellende weer op te lossen.

De vraag kan worden gesteld of de Wro dit heeft bedoeld met een goede ruimtelijke ordening welke de gemeente dient te plegen. Wij denken dat u met ons eens zult zijn dat het antwoord hierop alleen maar 'NEEN' kan zijn.

Als mooi voorbeeld om met verkeerde parkeernormen eigen bouwwerken mogelijk te kunnen maken, moge dienen het onlangs gerealiseerde nieuwe deelstadskantoor in Zuid, welke een gigantisch parkeerprobleem heeft veroorzaakt in de omliggende woonwijk, waardoor elke bezoeker gedwongen is of met het openbaar vervoer of met de fiets (waar overigens ook geen stallingplaatsen voor zijn) te komen, omdat een bezoekende automobilist maar nu ook de bewoners in de wijk absoluut hun auto's niet meer kunnen parkeren.

Dus dit niet realistische parkeerbeleid heeft slechts 2 winnaars maar ook twee verliezers, de ontwikkelaar die slechts een paar parkeerplaatsen hoeft aan te leggen, de gemeente die op korte termijn zwaar verdient aan de parkeervergunningen en de boetes, maar vervolgens weer als verliezer optreedt door zwaar te moeten investeren in de herinrichting van het openbaar gebied en uiteindelijk blijft er één grote verliezersgroep over, namelijk de direct omwonenden van het nieuwe bouwplan. Het is triest om te constateren dat de bewoners die worden geconfronteerd met een gigantisch bouwplan, niet interessant zijn voor de gemeente. Kunnen wij hier nog spreken van behoorlijk bestuur?

Uw beleid in uw Nota mobiliteit dat: "Het parkeerbeleid van Den Haag is gericht op het herstellen van evenwicht. Evenwicht tussen de vraag en het aanbod van parkeervoorzieningen", is bij dit bouwproject, waarvan het college nu ook probeert deze planologisch mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid in elk geval volledig mislukt. Door medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan c.q. de wijzigingsbevoegdheid handelt u derhalve volledig in strijd met uw eigen nota mobiliteit welke juist gericht is op het herstellen van evenwicht.

Van enig realisme had het getuigd als u de ontwikkelaar had verplicht de 36 parkeerplaatsen als openbare parkeerplaatsen te realiseren of op zijn minst deze parkeerplaatsen te koppelen aan een individueel appartement, zodat in elk geval 35 kopers een eigen parkeerplaats zouden hebben, waardoor de toename van de parkeerdruk in het omliggend woongebied nog enigszins beperkt zou zijn geweest. Wij gaan dan al voorbij aan het bezoekers parkeren waaraan dan al niet wordt voldaan.

Had u de moeite genomen een klein onderzoek in de wijk uit te voeren dan had u geweten dat onze wijk extra parkeerdruk niet kan verwerken. Juist door de aanwezigheid van de 10 parkeerplaatsen bij de voormalige school kan voldaan worden aan een goed evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid met daarin een bebouwingspercentage van 60 % (thans ca. 43%) zal u dit juiste evenwicht, waar u nota zo naar verwijst, ernstig worden verstoord.

Uw alinea in het bestemmingsplan dat indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwlandstraat, dat dan dient aangetoond te worden dat het parkeren voldoet aan de Nota Parkeernormen, is bijzonder te noemen. Het college heeft tenslotte een concreet uitgewerkt bouwplan in procedure gebracht, dus weet exact dat er zich een groot parkeerprobleem in onze wijk gaat voordoen, nu het college mede heeft ingestemd met het feit dat hier sprake is van een parkeerterrein waarvan de parkeerplaatsen moeten worden gekocht.

Bijzonder vreemd is ook dat er een concreet bouwplan ligt en dat dit niet rechtstreeks in het bestemmingsplan is opgenomen. Moeten wij de conclusie trekken dat ook het college niet meer overtuigd is van de noodzaak van een dergelijk groot en eenzijdig appartementencomplex en ook de parkeerproblematiek aan ziet komen?

In elk geval creëert het college en of uw raad bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan bewust een groot parkeerprobleem in onze wijk. Is hier nog sprake van behoorlijk bestuur? Is hier nog sprake van een juiste afweging tussen algemeen belang en het belang van ons als direct aanwonenden van de ontwikkellocatie.

Daarnaast wordt geen aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen kinderopvang en de hiermee gepaard gaande geluidhinder van ouders die hun kinderen weg brengen en ophalen.

U stelt dat de geringe toename van het verkeer goed is af te wikkelen via de omliggende wegen.

Opvallend is dat u nu wel de CROW gebruikt.

Enige opmerkingen over de ingevoerde gegevens. Zoals gesteld wil het college in deze wijk nu 2 grote kinderdagverblijven en naschoolse opvang realiseren. Deze opvang realiseert u in een wijk waar met name mensen wonen met een laag inkomen. Dit betekent, gelet op hetgeen er nu gaande is op het gebied van de kinderdagverblijven, dat de kinderen naar grote waarschijnlijkheid niet uit deze wijk komen. Wij kunnen kan dit helaas niet aantonen, maar u ook niet want er is geen onderzoek geweest naar de behoefte aan kinderdagverblijven in deze wijk met de auto. Komen de kinderen niet uit deze wijk dan worden de kinderen over het algemeen gebracht met de auto. Dit betekent dat het door u gehanteerde percentage van autogebruik bezoekers/klanten te laag is. Aanpassing van dit percentage leidt tot meer verkeersbewegingen. Daarnaast gaat u uit van een etmaal intensiteit (24 uur). Dit is niet terecht. De bezoekers van het kinderdagverblijf komen tussen 7.30 en 8.30 uur en gaan doorgaans weer weg rond 18.00 uur. In dit korte tijdsbestek vinden alle voertuigbewegingen plaats. Wij verzoeken u dan ook uw berekening hierop af te stemmen en dan opnieuw te bezien of het verkeer zich goed kan af wikkelen via de omliggende wegen.

Daarnaast vragen wij u te onderbouwen op grond waarvan u meent dat de omliggende smalle wegen geschikt zijn voor de afwikkeling van deze hogere verkeersdruk en hoe u de veiligheid van onze kinderen en de spelende kinderen op de recent door u gerenoveerde speelplaats tussen de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat kunt waarborgen.

Wij constateren dat de smalle Nieuwlandstraat niet geschikt is om de extra verkeersdruk op de piektijden van de kinderopvang af te wikkelen, alsmede betwijfelen wij of u de veiligheid van onze kinderen voldoende kunt garanderen en constateren voorts dat u geen rekening houdt met de geluidsoverlast van de te brengen en te halen kinderen.

13. Woonvisie Den Haag 2009-2020

Wij citeren uit uw voorgenomen besluit:

"Bij het stoppen van de verarming van de stad wordt gestreefd naar selectieve groei, waarbij vooral de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad dienen te worden gebonden."

"Binnenstedelijk bouwen betekent dat gekozen wordt voor stedelijke woonvormen: geen traditionele doorzonwoningen, maar appartementen en meer grondgebonden stadswoningen, in hoge dichtheden en met behoud van uitstraling en stedelijke allure."

"Door middel van herstructurering dient meer differentiatie in het woningaanbod (huur en koop, goedkoop en duur) te worden aangebracht. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken."

"daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen"

"kwetsbare wijken en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing"

"Moerwijk heeft een zwakke positie op de Haagse woningmarkt als gevolg van een incurante woningvoorraad (overwegen kleine portiekappartementen met weinig wooncomfort)"

En dan de grootste 'klapper': "Moerwijk wordt een (groen)stedelijke wijk met een mix van grondgebonden woningen en appartementen in een rustige woonomgeving".

En vervolgens neemt het college een bouwplan in procedure voor een (sociaal) appartementencomplex met kleine appartementen midden in een wijk dat al bestaat uit 92% overwegend sociale hoogbouw. Juist ter plaatse van het complex heeft u in het verleden een eerste goede poging gedaan voor het veranderen van de eenzijdige samenstelling van deze wijk door het toevoegen van grondgebonden woningen voor de hogere en midden inkomens. En juist dat goede oude initiatief helpt u nu om zeep en brengt u het Schermerkwadrant weer op achterstand.

Ofwel:

- Het gaat om een complex sociale starterswoningen voor de lagere inkomens;
- Het complex heeft als gevolg van deze doelgroep een minimale allure, anders zouden de bouwkosten te hoog oplopen;
- Door het toevoegen van deze doelgroep versterkt u de eenzijdige woningsamenstelling in onze wijk;
- Er is hierdoor sprake van een toename van het aantal goedkope woningen en versterkt dus de eenzijdigheid
- U versterkt opnieuw het al zeer hoge percentage hoogbouw in onze wijk.

Hoe in hemelsnaam past dit in uw eigen woonvisie???

Wij kunnen niet anders concluderen dat de omschreven wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan welke een hoogbouwcomplex mogelijk maakt zoals dat door het college al in procedure is gebracht, volledig in strijd is met uw eigen woonvisie.

Het moet toch niet de bedoeling van het college zijn en naar wij van harte hopen ook niet van uw raad, om onze wijk te gebruiken als nieuw vuilnisvat voor sociale woningbouw en probleemhuishoudens om zo te kunnen voldoen aan de verstedelijkingsdrift in de andere stadsdelen.

14. Nieuwe ontwikkelingen

Hoe bijzonder en mooi is de visie van het college daarentegen in het project Kloosterburen.

Daar wordt de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen.

Met de nieuw geplande 118 eengezinswoningen in de vrije sector wordt een bijdrage geleverd aan de in de Gebiedsvisie Moerwijk geformuleerde opgave om meer differentiatie in woonmilieus aan te brengen en te voorzien in de behoefte aan de vrije sector woningen voor midden- en hogere inkomens. Met als uitgangspunt voor de nieuwe verkavelingsopzet de stedenbouwkundige structuur van Dudok.

Op 19 december 2013 is de ontwerp omgevingsvergunning voor de 1e fase (uitgebreide procedure = een projectafwijkinsprocedure) ter inzage gelegd. De ontwikkeling van deze eerste fase wordt conform in het bestemmingsplan opgenomen.

De ontwikkeling van dit project Kloosterburen getuigt van een duidelijke visie van het college welke naadloos aan sluit op het door uw raad geaccordeerde beleid, zoals dat hiervoor door ons onder de punten 1 t/m 13 omschreven.

Hoe bijzonder is dan te noemen de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid onder 5.3.2 over de Nieuwlandstraat 6-8. Je krijgt dan als lezer toch het idee dat je het dan over een geheel andere woonwijk, met een totaal andere problematiek en stedenbouwkundige structuur hebt. MAAR we hebben het echter over dezelfde woonwijk, over dezelfde gemeentelijke visies, over dezelfde volkshuisvestingsproblematiek in Moerwijk. En toch kiest het college, door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, terwijl hier al in april 2013 een omgevingsvergunning in procedure is gebracht, hier volledig voorbij te gaan aan de door uw raad geaccordeerde nota's en visies voor Moerwijk. Hier wordt juist in strijd met het gemeentelijk beleid gekozen voor versterking van de problematiek. In de punten onder 1 t/m 13, alsmede onze zienswijze tegen de afwijkinsprocedure is al uitgebreid aangegeven waarom wij menen dat er sprake is van strijdigheid met het door uw raad geaccordeerde beleid.

Bijzonder is ook hoe exact het college in deze punten de wijzigingsbevoegdheid omschrijft.

De enige stedenbouwkundige argumentatie voor dit complex luidt "de bouwhoogte van 8 lagen neemt een tussenpositie in tussen een flat aan de Rhijnvis Feithlaan van 12 lagen en de omliggende randbebouwing. Deze bouwhoogte past binnen het kader voor de dynamische zone van de structuurvisie Den Haag Zuidwest". Verder geen enkele ruimtelijke of stedenbouwkundige argumentatie en geen enkele onderbouwing van de noodzaak en haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid.

Met betrekking tot de Dynamische zone wordt in de genoemde structuurvisie het volgende gesteld:

Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

De dynamische zone tussen de Melis Stokelaan en de Erasmusweg wordt gekenmerkt door (een ontwikkeling naar) een grotere mate van menging van wonen met voorzieningen en economische functies en door een grotere mate van stedelijkheid, onder andere door hogere gemiddelde dichtheden.

Gemiddeld is de nieuwbouw aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing. De hoogte van grondgebonden eengezinswoningen zal vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwing, namelijk vier lagen. Maar op daarvoor geschikte locaties is hogere bebouwing mogelijk. Te denken is aan incidentele bebouwing van 12 lagen langs het Zuiderpark en aan de stadsranden Lozerlaan, Meppelweg en Erasmusweg.

Bij de winkelcentra en station Moerwijk wordt de bebouwingsdichtheid geïntensiveerd door bouwhoogten van overwegend acht lagen en plaatselijke hoogbouw op markante plekken, zoals in de punt van de Assumburgweg en de Erasmusweg.

Onze wijk, het Schermerkwartier, is gelegen in de dynamische zone van Zuid-West. Maar wij bestrijden uw visie dat in de aangegeven nota met betrekking tot bouwhoogtes wordt aangegeven dat deze waar dan ook buitensporig hoog mogen plaats vinden. Immers in de Agenda voor de Haagse Verdichting is aangegeven, dat er langs doorgaande wegen en groen wordt uitgegaan van minimaal van vijf bouwlagen. In Moerwijk gaat het voor wat betreft de doorgaande wegen om de Melis Stokelaan, Erasmusweg, Moerweg en Loevesteinlaan. De huidige bebouwing langs deze wegen bestaat grotendeels uit vijf of meer bouwlagen. Daar waar dit nog niet het geval is, namelijk aan de Troelstrakade, een deel van de Moerweg en een deel van de Melis Stokelaan, wordt dit mogelijk gemaakt door het toestaan van een dakopbouw. Wij bestrijden dat de nu aangewezen locatie behoort tot de locaties waar overwegend minimaal vijf bouwlagen mogen worden gerealiseerd, immers de bouwplek is noch bij winkelcentra of het station Moerwijk gelegen noch op een markante plek als hierboven bedoeld of de doorgaande wegen.

De opmerking dat met de bouwhoogte van de nieuwbouw een tussenpositie in neemt tussen de flat in de as van de Rhijnvis Feithlaan (12 bouwlagen) en de rand bebouwing (3 lagen op een half verdiepte plint) is technisch gezien juist. Immers elk bouwwerk tussen 12 bouwlagen en 2 resp. 3 bouwlagen (laagbouw en omringende flats) neemt een tussenpositie in, maar levert geen argumentatie op om een dergelijk bouwwerk te realiseren. Daarnaast ligt dit nieuwe complex achter de randbebouwing van 4 lagen en vormt daarmee geen stedenbouwkundige eenheid met de direct woonomgeving.

Destijds bij de sloop van en aantal flats in het Schermerkwadrant is heel bewust gekozen voor een oase van laagbouw. Twee woonlagen met een kap.

Wij kunnen dan ook niet anders constateren dat er thans stedenbouwkundig een gelegenheidsargumentatie is geformuleerd. Dit was sowieso al duidelijk nu het ontwerp van het gebouw er eerder was en dat eerst daarna de randvoorwaarden zijn opgesteld.

Wij menen genoegzaam te hebben aangetoond dat uw motivering om tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat een gebouw van 8 woonlagen te realiseren ondeugdelijk is en verworpen dient te worden.

Onze zienswijze is dan ook dat er tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat geen project mag en kan worden gerealiseerd hoger dan 3 woonlagen, zie nogmaals uw agenda van de Haagse Verdichting.

Vervolgens stelt het college als ontwikkelvoorwaarde dat: "de architectonische uitwerking dient te passen binnen de criteria die zijn geformuleerd voor de karaktergebieden Wederopbouw in de Haagse Welstandsnota. Uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is een objectmatige benadering met een alzijdige uitstraling. De kleur en het materiaal gebruik van het gebouw dient aan te sluiten in de omgeving die veel lichte kleuren kent " en vervolgens wordt er een donkerbruine steen goedgekeurd?

Ofwel Een bouwplan moet altijd met respect voor de bestaande omgeving en op een overtuigende wijze worden ingevoegd. Een ontwerp zal rekening moeten houden met de dragers van het karakteristieke beeld van de omgeving."

Laten wij u enige woorden citeren welke door de welstand leden in hun mond werden genomen tijdens de behandeling van het bouwplan, waar ondergetekende met een aantal omwonenden bij aanwezig mochten zijn:

"opgepompt volume, solistisch bouwwerk wat geen binding heeft met de omgeving, qua maat en schaal niet past in verhouding met de omliggende woningen, van volume niet overtuigd, past niet op deze plek, is niet verankerd, relatie met omgeving is er niet, kerk wordt gerediculiseerd, geleding van het volume is slecht".

Maar gelukkig had u indertijd een zeer loyale voorzitter van de welstandscommissie, want hij deed dit af met "commissie, de gemeente heeft voor dit plan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, dus wij hoeven alleen maar te toetsen of het hieraan voldoet."

Maar zoals hiervoor omschreven is er niet sprake van echte wezenlijke 'stedenbouwkundige' randvoorwaarden, omdat deze eerst geschreven zijn nadat het ontwerp van de architect / ontwikkelaar klaar was'.

Van een objectieve welstandstoetsing is dan ook geen enkele sprake geweest.

Tenslotte:

Het gebied waarin het appartementen complex zou moeten verrijzen wordt aangeduid als gebied waarop regulier beheersbeleid van toepassing is, het gebied wordt gekarakteriseerd als wederopbouwgebied. Het college en de welstandscommissie gaat gemakshalve voorbij aan het feit dat de Schermerstraat, de Oudaenstraat, de Nieuwlandstraat en de Bellamystraat al in het kader van een wederopbouwproject een aantal jaren geleden zijn gerealiseerd. Nu wordt in het gerealiseerde gebied in gebroken en wordt een bouwplan respectloos aan de bestaande omgeving opgedrongen. Het plan mag best onderscheidend zijn maar nergens wordt aangetoond dat het plan zich voegt naar de bestaande omgeving.

Voegen naar een bestaande omgeving is niet slechts het aangeven dat een en ander blijft binnen de bestaande rooilijnen. Het gaat niet om een twee dimensionaal maar om een drie dimensionaal object wat voor ons zeer onaangename effecten heeft voor ons uitzicht. Wij kijken nu op een afstand van 18 meter van onze gevel tegen een blinde zijgevels van 28 meter hoog aan. In plaats van een schoolgebouwtje van 3 meter hoog. Was dit een aantal jaren geleden bekend geweest dan hadden wij onze woning nooit gekocht. Indertijd zijn wij voor de koop naar het bestemmingsplan wezen kijken. Bij de bestemming van onze woningen was een schoolgebouw beschreven en geen appartementencomplex van 28 meter hoog!!!

Nergens is ook terug te vinden dat bewoners van het gebied als dragers van het bestaande beeld zijn benoemd en omschreven. Deze belangenafweging heeft op geen enkele manier plaats gevonden. Was dit wel gebeurd dan had ook de welstandscommissie kunnen constateren dat dit acht woonlagen hoge gebouw op ons als een verhoogde Berlijnse muur werkt waar wij niet omheen maar alleen tegen aan kunnen kijken. Had de welstandscommissie zich dit gerealiseerd dan was zij nooit tot een positief advies kunnen komen.

Derhalve menen wij, aanvullend op hetgeen hiervoor opgemerkt dat het welstandsadvies over het onderhavige bouwwerk dat mogelijk wordt gemaakt door de voorliggende wijzigingsbevoegdheid, strijdig is met de kaders voor karaktergebieden Wederopbouw in de Haagse welstandsnota en er derhalve strijd is met de in artikel 30 beschreven regels dat de bebouwing geen onevenredige schade mag toebrengen aan het woon en leefmilieu van omwonenden. Tenslotte is er strijd met de Wro en de grondexploitatiewet omdat geen duidelijkheid bestaat of het kostenverhaal via erfpachtsuppletie voldoende gegarandeerd is. Dit wordt nog versterkt door het ontbreken van deugdelijke planschaderisicoanalyse. Uit deze analyse zal duidelijk blijken dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is en daardoor geen garantie bestaat dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid zal worden gegeven. De noodzaak van deze bevoegdheid ontbreekt derhalve.

Wellicht ter onderbouwing van onze stelling.

Er ontbreekt bij de stukken een planschaderisicoanalyse. Tijdens de informatieavond 3 jaar geleden, stelden de vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar hier desgevraagd dat hier minimaal sprake van zou zijn. Wellicht enkele eigenaren aan de zijde van de Oudaenstraat zouden als gevolg van minder zonlicht misschien kans op een kleine vergoeding hebben.

Inmiddels is bij onze woning de WOZ-waarde gebaseerd op de onverkoopbaarheid van onze woning als gevolg van dit gepresenteerde plan door de gemeente Den Haag naar aanleiding van een door ons ingediend bezwaarschrift al naar beneden bijgesteld met een bedrag van €20.000,-

Impliciet erkent de gemeente hiermee dat de waardedaling van onze woning als gevolg van de thans voorgestelde planologische wijziging € 20.000,- bedraagt en honoreert en erkend daarmee op voorhand ons verzoek om planschade. Nemen wij dit bedrag als uitgangspunt en vermenigvuldigen wij dat met het aantal aanliggende particuliere eigendommen welke in waarde zullen dalen in de Nieuwlandstraat, Oudaenstraat, Bellamystraat en Schermerstraat dan zal de totale planschade als gevolg van dit project naar grote waarschijnlijkheid tussen € 300.000,- en €400.000,- liggen. Als de gemeente dit niet heeft verrekend in de pachtsom, de gemeente heeft tenslotte geen anterieure overeenkomst gesloten of een exploitatieplan opgesteld, maar stelt slechts iets wazigs over erfpachtsuppletie, is er zondermeer sprake van verboden staatssteun. Hoewel hier nog slechts sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, kan deze bevoegdheid niet los worden gezien van het in procedure gebrachte bouwplan. Kijken wij dan naar het hiervoor gestelde, dan zijn of worden deze appartementen wellicht door de gemeente gesubsidieerd of zo tot een marktconform marktproduct te komen. In dit verband wijzen wij naar de Europese uitspraak in de zaak Leidschendam/ Schouten / Bouwfonds, waar ook sprake was van een vorm van subsidiering.

Maar wij kunnen dit slechts stellen, omdat de gemeente (blijkbaar) nog niets heeft vastgesteld. Dus zullen wij in een later stadium, indien de het bouwplan en de wijzigingsbevoegdheid in stand blijft een beroep doen op de WOB en zo mogelijk een procedure starten bij de Europese Commissie.

15. Vermindering daglicht

In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een bezonningsonderzoek van Peutz bv gedateerd 2010 dat als Bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

Onze vraag is waarom er ook niet gekeken is naar verminderde daglichtinval.

Als bewoners van het perceel Nieuwlandstraat 19 kijken wij als deze wijzigingsbevoegdheid en/of het appartementencomplex een feit wordt straks tegen een zeer hoge blinde donkere muur aan op slechts 18 meter van onze ramen.

Dit betekent dat straks duidelijk sprake zal zijn van een verminderde daglicht toetreding en ons huis van binnen aanmerkelijk donkerder zal worden. Dit wordt ook nog eens verstrekt door de donkere steen van het nieuwe gebouw, welke daardoor niet aansluit bij de steen van onze woning. Welstand?

16. Hinder van bezoekers die aankomen en vertrekken en die lopen op de uitpandige trappen.

De entree van het appartementen complex, dat via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, is aan de zijde van onze woning gesitueerd. Dit betekent dat wij continu geconfronteerd worden met geluidsoverlast van komende en vertrekkende bezoekers.

Daarnaast is aan onze kant sprake van een trapopgang of trapkoker welke niet inpandig maar in verbinding staat met de open lucht. Dus van alle geluidshinder van alle mensen die op de trappen lopen, of spelende kinderen op de trap mogen wij ook nog eens meegenieten.

17. Inbreuk op onze privacy

De balkons van de appartementen alsmede een zijraam van de appartementen geven direct zicht en inkijk in onze woning. Wij worden nu gedwongen zware vitrage en 's avond dichte gordijnen voor onze ramen te maken, om zo enige privacy te mogen genieten.

18. Bomen

In onze straat staan slecht een paar bomen welke aan de zijde van de wijzigingslocatie aan de straat staan. Deze bomen zullen moeten sneuvelen voor de bouwlocatie, omdat ter plaatse bezoekers parkeerplaatsen worden gesitueerd. Daarnaast zullen deze bomen, gelet op de afstand tot de nieuwe bebouwing, ook als er geen parkeerplaatsen komen, de bouw niet overleven. Dan rest ons slechts een kale straat met aan de ene zijde een bebouwing van 10 meter hoog en aan de andere zijde een bebouwing van 28 meter hoog.

19. Windhinder

Tussen het nieuwe hoge appartementencomplex en onze woning zal een koude en onaantrekkelijke tocht of luchtstroom ontstaan als gevolg van het grote hoogteverschil van de bebouwing. Dit wordt nog versterkt door het feit dat in Nederland over het algemeen een westenwind waait, dus recht door onze straat. Deze extra persoonlijke punten genoemd onder 15 t/m 19 naast de daarvoor genoemde punten ten aanzien van de verdere verzwakking van onze wijk als gevolg van het opnieuw willen meewerken aan een hoogbouwcomplex voor economisch zwakke eenpersoons (hoogstens twee) huishoudens, het bevorderen van extra parkeerdruk en parkeeroverlast in onze straat, het met 50% vergroten van het bebouwingspercentage, het met 700% verhogen van de maximale bebouwingshoogte en de waardevermindering van onze woning, zijn allemaal ernstige bezwaarpunten tegen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wij vragen ons dan ook ernstig af hoe deze punten in overeenstemming zijn te brengen of passen in de in de wijzigingsregels opgenomen voorwaarde dat de bebouwing geen onevenredige schade mag toebrengen aan het woon en leefmilieu van omwonenden.

OVERWEGING

Graag geven wij uw raad de volgende overweging mee.

Hoewel slechts een voorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Moerwijk, met daarin opgenomen een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Nieuwlandstraat aan u voorligt, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet los worden gezien van het door het college in procedure gebrachte bouwplan voor een appartementencomplex met kleine sociale appartementen, met een kinderopvang en een parkeerterrein waarvan de parkeerplaatsen moeten worden gekocht. Het is onduidelijk waarom het college dit in procedure gebrachte bouwplan niet één op één heeft overgenomen in dit bestemmingsplan, maar juist heeft gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Wij vermoeden dat dit wellicht heeft te maken met het ons willen ontnemen van de mogelijkheid tot het indienen van planschade en/of dat het college eigenlijk er zelf niet meer van overtuigd is dat dit complex aan sluit op de behoefte op de Haagse woningmarkt.

Maar zoals hiervoor gesteld zijn de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwplan alsmede de wijzigingsregels volgend gemaakt aan het ontwerp van de architect. Het ontwerp voldoet op vele punten, zoals hiervoor omschreven, niet aan het door uw raad vastgestelde beleid. Daarnaast ontbreken essentiële gegevens op grond waarvan juist deze wijzigingsbevoegdheid kan worden beargumenteerd. Zo vragen wij ons af of de procedure conform de ladder van de duurzame verstedelijking is gevolgd. En waarom de noodzaak en haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid niet is aangetoond.

Wij kunnen dan ook geen andere conclusie trekken dat er van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is. Wij constateren voorts dat in het bestemmingsplan de motivering ontbreekt waarin de belangen van de bewoners / omwonenden worden afgewogen ten opzichte van het algemeen belang, dat blijkbaar vraagt om dit appartementencomplex.

Wij willen u dan ook in overweging geven deze locatie nogmaals te bekijken, met daarbij het in dit bestemmingsplan beschreven project Kloosterburen als mooi en goed voorbeeld van uw eigen beleid en uw besluit over het bestemmingsplan Mariahoeve in uw achterhoofd.

En hierbij dan de volgende stedenbouwkundige vragen te stellen:

Waarom is in de analyse van de gemeente voorbij gegaan aan de functie van de kerk als beëindiging van de singel. Voor zover wij kunnen nagaan is er in de dynamische as geen vergelijkbare situatie. De zichtbaarheid van de kerk als solitair object op het einde van de groene as uit het Zuiderpark verdient het juist om behouden te blijven. Het verdient voorts aanbeveling om het groene kader rondom de kerk te versterken:

- a. De nieuwbouw moet dan ondergeschikt zijn aan de hoofdbouw van de kerk (niet breder, niet hoger);
- b. De kerk beëindigt namelijk de as vanuit het Zuiderpark.

- c. De voorgenomen nieuwbouw van het appartementencomplex sluit slechts aan op de veldzijde.
- d. De nieuwbouw mag niet breder of hoger zijn dan het hoofdgebouw van de kerk.
- e. De afstand tot de flankerende bebouwing is vergelijkbaar met de woningen die nu naast de kerk staan.
- e. De parkeervoorziening dient in of onder het gebouw te worden opgelost.
- f. De kavel dient wel te worden afgezoomd met hoogwaardig groen om de ligging aan de singel, het kronkelpad en het speelveld te expliceren.
- g. Buitenruimten zijn groen en op elkaar afgestemd.
- h. De kavel wordt naadloos ingebed in de context. De as vanuit het Zuiderpark bestaat uit de singel, de kerk, de nieuwbouw, omzoomd door groen, en het speelveld.
- i. Het behouden van de oude bomen dient in elke ontwikkeling een harde randvoorwaarde te zijn, omdat ze bepalend zijn voor de kwaliteit van de plek.
- j. Door de nieuwbouw mag de bezonning niet meer dan 10% afwijken van de huidige bezonning.

Het is derhalve een prachtige plek om een ingetogen programma te realiseren. Naar onze mening is het belangrijk om te realiseren dat deze plek in zichzelf een bewezen kwaliteit heeft en dat een gebouwlijke toevoeging zich hierin moet voegen. Dit betekent dat een ondergeschikt bouwvolume hier meer op zijn plaats zou zijn.

Een bouwplan van CASA architecten dat ook een ontwerp voor deze locatie maakte met 14 eengezinswoningen met parkeerdek van [REDACTED] komt al meer in de buurt van wat op deze locatie mogelijk zou zijn. Dit bouwplan is wellicht iets te fors omdat het de rooilijnen van de kerk en de voormalige school overschrijdt, maar als idee is het een goed startpunt en past het binnen uw beleid zoals u dat in diverse nota's heeft omschreven, maar waarbij u met dit hoogbouw project helaas iedere keer de plank volledig mislaat.

Een kleiner volume bestaande uit bijvoorbeeld grondgebonden vrije sectorwoningen, zoals in het plan Kloosterburen, past in de door u gewenste gedifferentieerde wijkopbouw en trekt tevens de midden en hogere inkomens aan. En de bestedingskracht van deze doelgroep kan net dat 'druppeltje' zijn dat de neerwaartse spiraal van de Betje Wolffstraat omkeert. En wat heel belangrijk is u geeft uitvoering aan uw eigen beleid .. !!

Voorts kan een grondgebonden project te zijner tijd eenvoudig worden voortgezet of afgerond, mocht de naastgelegen kerk worden verkocht aan een ontwikkelaar. De wijzigingsbevoegdheid heeft tenslotte ook op dit perceel betrekking. Wij willen echt benadrukken dat wij dan ook niet tegen bebouwing zijn, maar vragen u niet te kiezen voor hoogbouw (appartementencomplex) maar voor grondgebonden woningen en hiermee het destijds al gestarte wederopbouwprogramma voor het Schermerkwadrant, in de vorm van onze woningen, af te ronden.

Conclusie:

Wij menen in onze zienswijze voldoende te hebben aangetoond dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ernstig in strijd is met onze belangen als direct aanwonende tegenover deze locatie.

Dat voorts het bestemmingsplan op dit onderdeel (de wijzigingsbevoegdheid) strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, uw eigen gemeentelijke beleidsnota's en visies, met de geldende jurisprudentie en de Wet op de ruimtelijke ordening.

Wij geven u derhalve in overweging onze zienswijze gegrond te verklaren en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid daarmee te laten vervallen.

Om vervolgens recht te doen aan uw goede voornemen en verkiezingsbelofte om met bewonersparticipatie plannen te ontwikkelen en derhalve met ons, die recht tegenover deze locatie wonen in overleg te treden over een andere invulling van de schoollocatie door bijvoorbeeld grondgebonden vrije sector woningen."

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2014.292

Stichting Achmea Rechtsbijstand, [REDACTED]

[REDACTED] t de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Tot mij heeft zich gewend de heer P. Goedhart, wonende op het adres [...] in 'S-GRAVENHAGE, terzake van het navolgende. Sinds enige tijd ligt ter inzage het ontwerp bestemmingsplan Moerwijk, waartegen cliënt de navolgende zienswijze kenbaar wenst te maken.

Wijzigingsbevoegdheid artikel 30.1

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Maatschappelijk-1 (deels) te wijzigen ten behoeve van wonen (een en ander met de daarbij behorende aan-

en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, groen, water, parkeren en overige voorzieningen) ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied

1', met inachtneming van de volgende regels:

- de hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen in het wijzigingsgebied is 60%;
- de afstand tot de overliggende bebouwing aan de Nieuwlandsestraat en Oudaenstraat dient ten minste 18 meter te bedragen;
- de bebouwing mag geen onevenredige schade toebrengen aan het woon- en leefmilieu van omwonenden;
- het college kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen indien dit uit het oogpunt van wind hinder en/of bezonning wenselijk is;
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, indien uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, wordt overschreden, een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden doorlopen;
- voordat burgemeester en wethouders overgaan tot wijziging, dient de procedure zoals opgenomen in artikel 31.1. te worden gevolgd.

Ingevolge bovenstaand artikel is het mogelijk om in de directe nabijheid van de woning van cliënt een nieuwe woonwijk dan wel nieuwe woningen te bouwen met een hoogte van 25 meter en met een bebouwingspercentage van 60%. Cliënt is van mening dat hij daartoe onevenredig in zijn belangen wordt geschaad en wel op grond van de navolgende punten.

Parkeeroverlast en toename verkeersbewegingen

Als gevolg van de bouw van een nieuwe woonwijk dan wel nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen en ook de parkeeroverlast.

Dit klemmt te meer, omdat in de omgeving nu al onvoldoende parkeermogelijkheden zijn. Gevolg daarvan is, dat in de omgeving ernstige tot zeer ernstige parkeeroverlast zal ontstaan. Cliënt vraagt zich af hoe de gemeente dit probleem denkt te voorkomen.

Aantasting woongenot

Het realiseren van een nieuwe woonwijk dan wel woningen leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

Privacy

De nieuwe woonwijk dan wel woningen zullen worden gerealiseerd op een afstand van ten minste 18 meter met een hoogte van 25 meter. In de nieuwe situatie kijkt men dan op het perceel c.q. de woning van cliënt. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Lichtinval

Door de hoogte en de afstand van de bewuste woningen betekent dit een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Dit betekent een ernstige aantasting van het woongenot van cliënt.

Uitzicht

Ook dreigt cliënt zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim mate van vrij uitzicht over klein school gebouwtjes van circa 3 meter. Na voltooiing van de plannen, zal cliënt direct zicht hebben op de enorme bouwmassa van het bouwproject met een hoogte van 25 meter, waardoor het voor hem bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt door de komst van de bewuste woningen. Cliënt is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Ruimtelijke onderbouwing

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De voorgestane wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het oude bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het oude bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van de bewuste wijzigingsbevoegdheid. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is in onvoldoende mate stil gestaan bij de gevolge van de bewuste plannen in relatie tot de omliggende woonomgeving.

Voorts is cliënt van mening dat het woningen met een hoogte van 25 meter stedenbouwkundig niet passen binnen de bestaande woonwijk die zich juist kenmerkt door laagbouw.

Financiële haalbaarheid

Cliënt is van mening dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of het realiseren van nieuwe woningen financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente hiervoor voldoende belangstelling is. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat, te meer er reeds 5400 woningen te koop staan in Den Haag. Cliënt verzoekt u alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Artikel 8 Maatschappelijk-l

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk-l' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheek;
- gezondheidszorg;
- jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- levensbeschouwelijke voorzieningen
- peuterspeelzalen
- onderwijs;
- dienstverlening;
- parkeren;
- speelvoorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- verenigingsleven;
- welzijnsvoorzieningen,

Op grond van eerdergenoemde bestemming is het mogelijk om ter plaatse een kinderdagverblijf te realiseren. Voor wat betreft dit punt verzoek ik u de inhoud van de zienswijze d.d. 3 juni 2013, in zijn geheel, als zijnde hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Verzoek

Op grond van het voorgaande verzoek ik u, namens cliënt, geen medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwplan.

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2014.290 Haag Wonen

Haag Wonen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Haag Wonen, sedert vele jaren een grote Haagse woningcorporatie, wenst haar zienswijze in te dienen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Moerwijk', dat op 18 maart 2014 ter inzage is gelegd.

Vooroverleg

Haag Wonen heeft bij brief van 9 december 2013 een reactie ingediend inzake het concept bestemmingsplan 'Moerwijk'. Deze reactie betrof de bestemming van het gebouw De Gentiaan aan de Nienoordstraat 4. Dit gebouw is sinds 4 september 2009 eigendom van Haag Wonen. Zij constateert, dat deze reactie niet heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is voor Haag Wonen dan ook reden om een zienswijze in te dienen.

Zienswijze

De zienswijze van Haag Wonen betreft op de eerste plaats het gebouw De Gentiaan, gelegen aan de Nienoordstraat 4. Tevens wil zij een zienswijze indienen aangaande de bestemming van het klooster en de kerk, gelegen aan de Ekensteinstraat 1 (ook bekend als Grovestinstraat 40) en Ekensteinstraat 3.

Zienswijze inzake De Gentiaan, Nienoordstraat 4

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Moerwijk" wordt aangeduid met letter 'S'. Dit terrein is bestemd voor school en schoolterrein. Voor zover aan scholen geen behoefte bestaat, aldus de tekst van de Verordening bij het plan, kunnen Burgemeester en Wethouders toestaan dat op deze terreinen andere openbare of bijzondere gebouwen worden opgericht.

Sinds de oplevering van het gebouw 'De Gentiaan' in 1956 is het in gebruik geweest als woongebouw. Aanvankelijk waren er priesters gehuisvest. Veel later werd het gebruikt voor doelgroepen zoals dak- en

thuislozen. Dat gebruik is geëindigd op 29 februari 2012. Volgens de tot op heden verstrekte vergunningen is het perceel geregistreerd als Woongebouw (bejaarden, studenten). Dit blijkt uit een brief van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van 17 februari 2012, die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen 'Maatschappelijk 2'. De voor 'Maatschappelijk 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, zorginstellingen, waaronder begrepen verzorgingshuizen en verpleeghuizen met inbegrip van aan de bestemming verbonden zelfstandige beroepen en ter plaatse van de aanduiding als 'kinderdagverblijf' voor een jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang. Deze bestemming staat de mogelijkheid van 'wonen' zonder verbondenheid aan die bestemming niet toe.

Ernstige beperking

Om twee redenen is deze nieuwe bestemming een ernstige beperking van de mogelijkheden die dit woongebouw biedt. Op de eerste plaats omdat het gebruik als woongebouw voor speciale doelgroepen op grond van die bestemming niet langer mogelijk is.

Op de tweede plaats gezien de huidige ontwikkelingen op het gebied van de financiering van de zorg. In een tijd, waarin veeleer sprake is van het op grote schaal moeten sluiten van zorginstellingen dan van het creëren ervan, is het leggen van een dergelijke beperkende bestemming als 'Maatschappelijk 2' op een perceel uitermate nadelig voor de eigenaar ervan. De prognose luidt immers dat in de komende jaren zo'n 800 van de 2000 zorginstellingen de deuren moeten sluiten. De voorziening gezondheidszorg is naar de mening van Haag Wonen in voldoende mate aanwezig in de omgeving. Het gebouw in kwestie leent zich bovendien niet voor een dergelijk gebruik, althans niet dan nadat er ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden. Haag Wonen acht de vrees reëel dat in de huidige tijd vanwege de ontwikkelingen in de zorg geen enkele partij interesse zal hebben in het gebouw. Vergelijkbare ontwikkelingen doen zich voor ten aanzien van de kinderopvang.

De bestemming 'Maatschappelijk 2' maakt invulling van het gebruik van het gebouw zeer moeilijk. Ook renovatie van het gebouw lijkt lastig realiseerbaar, nu vele zorgorganisaties zich in de huidige en toekomstige tijd genoodzaakt zullen zien om hun al dan niet gehuurde vastgoed van de hand te doen.

Haag Wonen als verhuurder van zorgvastgoed ondervindt daarvan nu al de gevolgen. Uitbreiding van zorgvastgoed ligt als gevolg van de wijzigingen in de financiering ervan dan ook geenszins voor de hand. Dat betekent voor Haag Wonen als eigenaar van het woongebouw De Gentiaan, dat leegstand dreigt. Dat is voor een grote sociale verhuurder als Haag Wonen niet te aanvaarden.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan het perceel de bestemming 'Wonen' te geven.

Daarnaast

Gezien de ontwikkelingen in het gebied - te weten het realiseren van woningen in de koopsector - is het zeer onwenselijk wanneer er midden in de wijk een niet gerenoveerd groot pand staat met zeer beperkte gebruiksmogelijkheden. Dit zal investeerders, te weten kopers van de te bouwen woningen, afschrikken en de toekomstwaarde van de wijk verkleinen. Dat is ons inziens niet in het belang van de ontwikkelingen van de wijk waarin een drietal partijen, ERA, de gemeente en Haag Wonen, al veel tijd en geld heeft geïnvesteerd.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is dan ook het verzoek van Haag Wonen aan Uw Raad ten aanzien van de bestemming van het perceel in het ontwerpbestemmingsplan. Haag Wonen kan het gebouw dusdanig intern verbouwen, dat er huurappartementen ontstaan. Als Haag Wonen dit niet zelf doet, dan kan een geïnteresseerde koper dit voor eigen rekening doen. De bestemming 'Maatschappelijk 2' vindt zij om hierboven aangegeven redenen in ieder geval een zeer ongewenste inperking van de mogelijkheden van het perceel en derhalve ten nadele van de bedrijfsvoering van Haag Wonen.

Zienswijze het klooster en de kerk aan de Ekensteinstraat 1 en 3

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Moerwijk' wordt het perceel aangeduid met de bestemming 'P'. De terreinen op de kaart aangeduid met de letter 'P' zijn bestemd voor 'Openbare en bijzondere gebouwen'. In het ontwerpbestemmingsplan hebben het klooster en de kerk de bestemming 'Maatschappelijk 1'. Voor de kerk en het klooster geldt in feite het zelfde als hierboven omschreven. Beide objecten zijn, net als de Gentiaan, gelegen in een gebied met een woonbestemming. De mogelijkheden voor en de vraag naar andere wijzen van gebruik zijn zeer beperkt.

De bestemming 'Wonen' biedt de meeste zekerheid voor een in de wijk passende invulling gezien het huidige gebruik. In het kader van de herontwikkeling van het gebied Middachtenweg is het van groot belang dat het gebouw breed inzetbaar zal zijn.

De kerk

De kerk wordt op dit moment gebruikt door een kerkgenootschap. Er zijn geen andere concrete plannen voor het gebruik van dit gebouw. Het vinden van een goede bestemming c.q. gebruik voor de kerk is uiterst moeizaam. Ook hier geldt dat zo breed mogelijke gebruiksmogelijkheden, dat wil zeggen voor wonen, werken, kantoorruimte en als kerk, de beste garantie bieden voor een goede invulling. Blijvende leegstand is in ieder geval zeer ongewenst. Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om een dubbel bestemming 'Maatschappelijk-1' en 'Wonen' te leggen op het perceel Ekensteinstraat 1 en 3, te weten klooster en kerk.

Tot slot

De ontwikkelingen in het gebied Middachtenweg, waarin de gemeente Den Haag, projectontwikkelaar ERA en Haag Wonen gezamenlijk veel tijd en geld investeren, vormen de achtergrond van deze zienswijze van Haag Wonen.

Haag Wonen gaat ervan uit, dat aan Uw Raad hiermee naar behoren is uitgelegd om welke dringende redenen zij verzoekt om de gegeven bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Moerwijk' met betrekking tot de Gentiaan (Nienoordstraat 4), het klooster en de kerk (Ekensteinstraat 1 en 3) te wijzigen. Wij zijn beschikbaar om nadere toelichting te geven."

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

Nienoordstraat 4

Het college erkent dat er al langere tijd in het pand is gewoond, maar dat is altijd geweest in relatie tot maatschappelijke functies. Religieuze doeleinden en het aanbieden van onderdak aan dak- en thuislozen zijn geen zelfstandige woonbestemmingen maar vallen onder maatschappelijke functies. De door Haag Wonen bijgevoegde brief van 17 februari 2012 is geen weergave van de planologische bestemming doch slechts van een gebruiksfunctie zoals die in het kader van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) gehanteerd wordt en daarom kunnen daar dan ook geen rechten voor een andere bestemming aan worden ontleend. Het bestemmingsplan Moerwijk betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan en daarom is aansluiting gezocht bij de oude bestemmingsplanfuncties en het huidige gebruik. Het rechtstreeks opnemen van een woonbestemming is niet mogelijk indien er geen concreet plan ligt om te toetsen op aanvaardbaarheid en financiële haalbaarheid.

Het college stelt niet voor om een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' op te nemen. Vanwege een wetswijziging per 1 november a.s. van o.a. het Besluit omgevingsrecht, zal een wijzigingsprocedure langer duren en omslachtiger zijn dan een gebruikswijziging via de nieuwe 'kruimelgevallenlijst'. Het college hecht eraan op te merken dat er op voorhand en in beginsel geen bezwaren bestaan tegen een dergelijke wijziging. Het college zal een aangepast gebruik daartoe faciliteren indien er een concreet uitgewerkt plan is wat voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt.

Ekensteinstraat 1 en 3

Onder de oude bestemming 'openbare en bijzondere doeleinden' kon een grote hoeveelheid aan maatschappelijke functies plaats vinden. Het huidige gebruik is ook als zodanig en daarom bestaat er geen aanleiding om bij een overwegend conserverend bestemmingsplan een nieuwe, afwijkende woonbestemming toe te staan. Een maatschappelijke functie is nog steeds goed passend in deze omgeving.

Ook voor deze twee panden geldt dat het college in beginsel geen bezwaren heeft tegen een woonbestemming en een mogelijk betere kans op hergebruik van dergelijke gebouwen. Het college ziet een concreet voorstel met belangstelling tegemoet en zal indien mogelijk, via de meer eenvoudige Wabo-procedure medewerking worden verleend.

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

Ra 2014.291 Staedion

Staedion heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Bij deze maakt Staedion graag gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van Wet ruimtelijke ordening haar zienswijze kenbaar te maken - conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht - op het ontwerpbestemmingsplan Moerwijk welke ter inzage ligt van 21 maart 2014 tot en met 1 mei 2014.

Tussen de Erasmusweg, Drakensteinweg, Westhovenplein en Remmersteinstraat hebben wij 4 woonblokken in bezit. We bestuderen op dit moment de mogelijkheden voor renovatie/herontwikkeling.

Gezien het huidige stadium van het onderzoek willen we in dit stadium zoveel mogelijk planologische ruimte voor toekomstige projecten.

In het ontwerp bestemmingsplan staat voor deze bestemming W-2 omschreven. Bestemming W-2 impliceert dat wij minder mogelijkheden hebben ten opzichte van W-1 en W3. Om onze huurder in de toekomst optimaal te blijven bedienen is het wenselijk dat er meer planologische ruimte is in het bestemmingsplan. Wij willen derhalve voorstellen dat deze locatie in algemene zin de bestemming 'Wonen' krijgt. Daarnaast hebben wij de wens om buiten de huidige bebouwingscontouren te bouwen en tevens de mogelijkheid tot uitbreiding in de vorm van een galerij en een lift.

Dat kan volgens ons als in plaats van de huidige gebouwcontour een maximale bouwhoogte met een bebouwingspercentage (hoger dan de huidige situatie) wordt aangehouden. Wij constateerden bij de weergegeven zienswijzen dat dit in een andere situatie ook is gehonoreerd ten behoeve van meer flexibiliteit bij de uitwerking (pag. 94).

Wij vertrouwen erop dat u bij de besluitvorming voldoende rekening zal houden met de belangen van Staedion, zoals verwoord in deze zienswijze.”

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

Aangezien het een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, zijn de woonblokken in het ontwerp bestemmingsplan gedetailleerd bestemd in hoogte, bouwvlakken en met een ‘Wonen-2’ bestemming overeenkomstig de bestaande bebouwing. Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg gepleegd met Staedion. Het college wenst zich faciliterend op te stellen ten aanzien van mogelijke herstructureringsplannen in Moerwijk, waaronder deze locaties. Daarom zijn wij bereid om het gebied globaler op te nemen met bebouwingspercentages, een gelimiteerde hoogte en een ruimere bestemming zoals deze ook is gelegd op de locatie Kloosterbuuren. Het bouwen van liften en galerijen past doorgaans binnen de algemene bouwregels uit artikel 26 of algemene afwijkingsregels uit artikel 28 van de regels.

Het college stelt voor om de herstructureringsplannen binnen de woonfunctie te faciliteren door de bestemming op de verbeelding voor de woonblokken tussen de Erasmusweg, Drakesteijnweg, Westhovenplein en Remmersteinstraat te wijzigen in ‘Wonen – 3’. De oorspronkelijke functieaanduiding ‘gemengd’ aan het Westhovenplein blijft gehandhaafd door middel van een functieaanduiding en wordt overgenomen in artikel 18 lid 1 van de regels. De oppervlakte van de bestaande bouwblokken worden omgerekend naar bebouwingspercentages per bestemmingsvlak. Het hoogteverschil als gevolg van de oorspronkelijk dakopbouwbaarheid aan de Erasmusweg, wordt verwerkt in de bouwaanduiding die de maximale bouwhoogte aangeeft. Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond.



Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan



Uitsnede gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan

Ra 2014.294

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Als vervolg op hetgeen ons medegedeeld/toegelicht is op de voorlichtingsbijeenkomst welke gehouden is op 1 april 2014 in Hart van Moerwijk aan de Guntersteinweg te Den Haag, wil ik u toch nog eens mijn bezwaren tegen het voorgenomen nieuwbouwplan aan de Nieuwlandstraat 6 + 8/Oudaenstraat 7 kenbaar maken.

Ik heb dit reeds in 2013 gedaan, maar behalve een ontvangstbevestiging heb ik geen inhoudelijke reactie op mijn bezwaren, opmerkingen, suggesties en wat dies meer zij, ontvangen.

De tot op heden enige reactie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van 17 maart jl., kenmerk DSO/2014.343. III, bevatte in wezen slechts een aankondiging van de 'ter inzagelegging Ontwerpbestemmingsplan Moerwijk. Art.3.8 Wro'. Op de voorlichtingsavond bleek helaas overduidelijk dat er door u, de DSO, architecten, projectontwikkelaars enz. weinig meegenomen is van de door ons in 2013 ingediende bezwaren, voorstellen, waarschuwingen (o.m. veiligheid, parkeeroverlast, verkeersoverlast, geluids- en lichthinder, windhinder etc.).

Nu blijkt dat er een aanpassing in het bestemmingsplan gaat komen, een Wijzigingsbesluit.

Aannemen van dit besluit zal inhouden dat er maar lukraak gebouwd, gesloopt, verbouwd etc. kan worden.

Dus ook het bouwen van een, te hoog, flatgebouw zomaar tussen de 3-laags woningen. Woningen die eigendom zijn.

Dus geen bezit van woningcorporaties en dus ook niet vallen onder sociale woningbouw. Maar wel voor de differentiatie in Moerwijk zorgen!

In het bijzonder de bouw ter plaatse van Nieuwlandstraat 6/8 en Oudaenstraat 7 baart mij, als eigenaar/bewoner van het perceel Oudaenstraat 20, grote zorgen.

Zoals de situatie nu is: het ca. 60 jaar oude eenlaagsgebouw, helaas uitwendig niet al te best onderhouden, is geen obstakel. De binnenkant is nog prima, de buitenkant is het opknappen waard en dan staat er voor weinig kosten een

gebouw dat a) nog jaren mee kan en b) voor diverse functies bruikbaar is. Ons woongenot wordt, behoudens de iets te harde "kerk" muziek op zondag, nu niet echt verstoord.

Het bouwen van een flatgebouw van 7 woonwagen + kinderopvangruimte op de begane grond, zal voor veel overlast en dus verminderd woongenot zorgen.

Overlast door:

Geluid: weerkaatsing tegen de gevels van de geplande nieuwbouw. Nu al is er meer geluidsoverlast omdat aan de achterzijde van de kerk aan de Rhijnvis Feithlaan diverse bomen gekapt zijn. (2013)

Lichtoverlast: de galerijen, trapportalen, ingangen etc. moeten dag en nacht verlicht worden.

Parkeren: het aantal geplande parkeerplaatsen is ontoereikend. Het aantal verkeersbewegingen zal enorm toenemen. En dat in onze kleine straatjes.

Daglichtvermindering, zowel voortuin, pui en achtertuin zullen minder zonlicht krijgen. Het zgn. Bezonningsrapport klopt volgende geen meter.

Onvrijheid in onze huizen: inkijk o.a.

Wind. Rondom een hoog gebouw is altijd veel luchtverplaatsing. Voor mij zal het betekenen dat de westen-of zuidwestenwind die dan wordt tegengehouden door het flatgebouw, zich verplaatst naar de zijanten en op mijn huis afkomt. Vuil, kou en nog veel meer ongemakken zullen dan het gevolg zijn.

De waardedaling van mijn huis? Ach heden, daar moet ik maar niet aan denken. Na 48 jaar werken dacht ik een beetje rustig te kunnen wonen. Op een beetje beschaafde manier. Helaas, dat zit er dan niet in.

Voor de goede orde: wij zijn niet tegen nieuwbouw, maar willen die wel beperkt zien tot de hoogte van de omliggende huizen en flatgebouwen. En in overeenstemming met de bestaande bouwtrant.

In mei 2011 was er de leefbaarheidsconferentie "Wonen in Moerwijk anno 2020". Ik citeer uit een verslag: "alle architecten vonden dat het stratenbeeld onaangetast moet blijven omdat een wijk anders uit elkaar wordt getrokken en zijn identiteit verliest. Ook werd bij alle vier continue de nadruk gelegd op het mooie volwassen groen en water in de wijk en om dat te koesteren en te behouden".

Zoals het nu gaat, zoals nu de plannen liggen, kan het niet doorgaan. Moerwijk - krachtwijk - prachtwijk. Ach, je hoort ook vaak: Moerwijk: het afvalput je van Den Haag.

Kan toch niet, mag toch niet????

Gemeente Den Haag: verdiept u zich in de materie. Kom eens in de buurt kijken, rondlopen, rondrijden. Er is veel werk aan de winkel. Maar onder dat werk zit niet de bouw van een 26 meter hoog bouwwerk lukraak tussen de kleine huizen en de bescheiden flatgebouwen.

Dit stuk is bedoe als aanvulling op de collectief ingebrachte "Zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Moerwijk" dd. 23 april 2014."

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2014.295

Familie Jordanov

Familie Jordanov heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Hierbij dienen wij als direct belanghebbenden een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Moerwijk 2014 en meer in het bijzonder tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Nieuwlandstraat 6 en 8 / Oudaenstraat 7.

Onze zienswijze heeft dan ook betrekking op de hieronder bezwaren / onderdelen.

Vanaf augustus 2007 zijn wij eigenaren van een woning aan de Schermerstraat. Onze woning maakt onderdeel uit van het project dat voor zover ons bekend, bekend staat als het Schermerkwartier en dat bestaat uit eengezinswoningen die gelegen zijn aan de Schermerstraat, de Oudaenstraat, de Nieuwlandstraat en de Bellamystraat.

Dit zijn allemaal woningen met 2 woonlagen en een kap. Deze woningen worden omzoomd flats met drie woonlagen, heel veel ruimte, licht, bomen.

De nok van de kap van de woningen is nagenoeg even hoog als de platte daken van de flats met drie woonlagen.

Het voorgenomen plan wordt achter onze woning, in de Oudaenstraat gerealiseerd, waardoor wij zittend in onze woonkamer en tuin geen lucht meer zien maar een betonnen muur. Na een jarenlang zoektocht naar een eengezinswoning met een Zuidwest richting van de tuin, uiteindelijk vonden wij preses wat wij nodig hadden.

Bovendien is de zon vanaf 10 uur tot ongeveer zonsondergang - in de zomer maanden tot 21.30 uur / een kleine verschil van 45 min met de huizen op Oudaenstraat vol in onze tuin aanwezig, vrij zicht van de blauwe lucht, vogels. Voor ons persoonlijk het kleine paradijs, die met de realisatie van dit project kapot, onherstelbaar en onomkeerbaar gemaakt zal worden.

Wij als burgers met zo gunstige woonomstandigheden, hadden bewust besloten om geen gebruik van een wasdroger te maken. Op die manier helpen wij het beschermen en behouden van natuur en milieu. Als dit project gerealiseerd wordt, worden wij abrupt belemmerd om onze visie te volgen. Als meer burgers, als ons denken en doen, helpen wij de

toekomst voor de volgende generatie te garanderen. En bovendien zullen wij worden gedwongen om meer elektriciteit te gebruiken met gevolgen voor onze budget en milieu. Het maakt een verschil van € 500 op een jaar basis. Wegens uw voornemen verlenen omgevingsvergunning voor dit appartementencomplex, zijn wij gedwongen en moesten onze bestelling voor het plaatsen van zonnepanelen op onze dak stop zetten. Dat vinden wij ontzettend vervelend, nadelig, heel jammer en niet passend in huidige ontwikkelingen. Op die manier, zult u onze familie al op een tweede belangrijke financieel punt benadelen.

Een gunstige Zuidwest ligging van de achtergevel van het huis en de hele dag onbeperkt en onbelemmerde zonneschijn op onze dak, heeft zwaar gewogen in het nemen van de beslissing voor het plaatsen van de zonnepanelen op het dak. Door in te zetten op een schone en milieuvriendelijke productie en leefstijl, kunnen wij een duurzame en prettige leefomgeving voor onze kinderen en kleinkinderen realiseren.

Door ons energieverbruik te verminderen en meer gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, zorgen wij voor een schonere wereld en zijn wij minder afhankelijk van schaarse fossiele grondstoffen. Het gaat ook over energie besparing. Dat is namelijk een belangrijke eerste stap: als je minder energie gebruikt, hoeft je namelijk minder (duurzaam) op te wekken. En dat is nog beter.

Gemeente Den Haag is een voorstander voor het duurzaam opwekken en gebruiken van de energie. Maar in onze geval zet de gemeente, met zijn voornamen voor de bouw van dit appartementencomplex, een stook in het wil. Dat maakt onze wensen niet meer realiseerbaar - op het niveau bewust omgaan met het Natuur en op financieel gebied.

De oorzaak hiervan is te vinden in het feit dat het nieuw te bouwen pand 3 keer hoger gaat worden dan onze woning en de even hoge woning van de buurman achter ons.

De zienswijzen hebben betrekking op de hieronder vermelde onderdelen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het o.a. mogelijk op voornoemd perceel alsmede het perceel ernaast gelegen een hoofdgebouw op te richten van 25 meter hoogte.

In april 2013 heeft het college van B&W (verder B&W te noemen) al uitvoering gegeven aan een deel van deze wijzigingsbevoegdheid door een projectafwijkingsprocedure te starten voor het mogelijk maken van een appartementencomplex bestaande uit 36 sociale starters appartementen alsmede een kinderopvang en een privaat parkeerterrein met parkeerplaatsen die gekocht konden worden.

Naar aanleiding hiervan hebben ondergetekenden bij de ter inzage legging zienswijzen ingediend tegen dit voornemen van B&W om door middel van een projectafwijkingsprocedure een omgevingsvergunning te verlenen voor het kunnen bouwen van een appartementencomplex met kinderopvang en een particulier parkeerterrein aan de Nieuwlandstraat t.p.v. 6 en 8/Oudaenstraat t.p.v. 7. Tot op heden mochten wij geen besluiten van B&W op deze zienswijzen ontvangen, hetgeen mede gelet op de behandel termijn van 26 weken welke voor deze procedure in de Wabo staat genoemd als zeer onbehoorlijk kan worden getypeerd.

Aangezien een besluit van B&W op deze afwijkingsprocedure (nog steeds) ontbreekt, maar B&W het voorgenomen bouwplan via een omslachtige wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan toch planologisch mogelijk wenst te maken, dient voornoemde zienswijze als ingelast te worden beschouwd in deze zienswijze tegen het bestemmingsplan. Op deze wijze weten wij in elk geval dat wij via uw raad toch nog een antwoord krijgen op de door ons in 2013 ingediende zienswijzen tegen de afwijkingsprocedure en kan B&W zich in de weerlegging van deze zienswijze zich niet verschuilen achter een antwoord dat het slechts een wijzigingsbevoegdheid betreft en B&W ter zake nog geen besluit heeft genomen. Door het starten van de projectafwijkingsprocedure heeft B&W namelijk al een besluit genomen en zou het logischerwijze ook normaal zijn t om dit bouwplan ook als zodanig te bestemmen in het bestemmingsplan.

Ondanks dat de zienswijze tegen de afwijkingsprocedure als ingelast in deze bestemmingsplan procedure dient te worden, menen wij er juist aan te doen onze reactie in zijn volledigheid nogmaals, aan uw raad, kenbaar te maken. In de verwachting dat u wel de wijsheid bezit, aangezien deze bij B&W helaas volledig ontbreekt. Hetgeen na de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 waarbij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)(Wro wijzigingsgebied 1) is komen te vervallen wel als zeer bijzonder mag worden beschouwd.

1. Klantvriendelijkheid

In de publicatie van 18 maart kondigt B&W aan, dat met ingang van 21 maart tot en met 1 mei 2014 het ontwerpbestemmingsplan Moerwijk ter inzage ligt bij het Den Haag Informatiecentrum, Spui 70 of via de website kan worden ingezien.

Het is verbazingwekkend, ondanks dat Escamp over een eigen stadsdeelkantoor beschikt, de inwoners van Moerwijk naar het Spui moeten om het plan te kunnen inzien. Maar nog vervelender is het dat (opnieuw) het bestemmingsplan niet fysiek beschikbaar is. Opnieuw werden we afgeserveerd met de mededeling dat we het maar digitaal moest bekijken. Identiek aan de vorige keer toen we het bouwplan wilde inzien. Opnieuw waren wij binnen 5 minuten weg en moesten weer parkeergeld voor een uur betalen. B&W vergeet echter doordat wij nu niet een fysiek exemplaar hebben gezien, wij niet in staat zijn de juiste maatvoering op de bestemmingsplantekening te checken, bijvoorbeeld de 18 meter afstand tussen het gedrocht en onze woning.

Maar als B&W het nou gewoon verdomd om een fysiek exemplaar ter inzage te leggen, meldt dan niet dat je het plan op papier kan inzien!

B&W blokkeert hierdoor een rechtsbescherming die de burger in Nederland heeft, namelijk het kunnen in zien van een bestemmingsplan. Wij stellen dan ook dat B&W de ter inzage legging van het bestemmingsplan niet naar behoren heeft uitgevoerd, en derhalve sprake is van een formeel gebrek.

2. Onbehoorlijk bestuur

Op 14 april 2013 maakte B&W haar voornemen bekend om een projectafwijkinsprocedure te voeren voor een wooncomplex met sociale woningen van minimaal 25 meter hoog. Ca. 120 omwonenden hebben een eigen of een gezamenlijk ondertekende zienswijze tegen dit voornemen van B&W ingediend. Hoewel volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) er geen wettelijke termijn bestaat om te reageren op zienswijzen, wordt het college toch door die zelfde wet toch gedwongen om binnen 6 maanden te reageren. Immers het college dient binnen 6 maanden na ontvangst van een aanvraag in het voorliggend kader een besluit over die aanvraag te nemen. Dit besluit kan alleen genomen worden als de zienswijzen zijn afgehandeld, ergo moeten deze zienswijzen ook binnen 6 maanden zijn afgehandeld. Deze termijnen gelden ook voor B&W van Den Haag. Toch heeft B&W tot op heden niet gereageerd op onze zienswijzen van het in april 2013 ter visie gelegde van het ontwerp afwijkinsbesluit voor planologisch gebruik Nieuwlandstraat ter plaatse van 6 en 8/Oudaenstraat ter plaatse van 7. Blijkbaar is er dus ook geen besluit genomen op een vraag in die richting.

Nu een nieuw bestemmingsplan voor Moerwijk in voorbereiding is en niet duidelijk is of het ontwerp afwijkinsbesluit daarmee in strijd is, heeft B&W zichzelf in de vingers gesneden en kan zij de omgevingsvergunning niet meer verlenen onder de titel van het ontwerp afwijkinsbesluit.

Daarmee komt de weg vrij voor uw Raad zich uit te spreken over de bouwplannen van dit gedrocht.

De ontwerpregels voor het bestemmingsplan voor Moerwijk lopen synchroon met de WABO.

Echter in artikel 32 van het ontwerp-bestemmingsplan staat:

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor omgevingsvergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. De toevoeging "of nog te verlenen is" is in strijd met de WABO.

Naar onze mening handelt B&W en indien de Raad B&W volgt in deze procedure uw Raad in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit beginsel stelt dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming (art. 3:2 Awb).

Het niet tijdig reageren op zienswijze en het de hand lichten met de wet behoort bij ons tot de categorie onbehoorlijk bestuur. Kortom bij ons groeit het inzicht dat burgerparticipatie en zorgvuldig handelen conform het gestelde in de Awb zaken zijn die B&W van de gemeente Den Haag zich nog eigen moet maken.

Wij verzoeken uw Raad dan ook om gelijke zaken gelijk te behandelen en in deze dezelfde weg te bewandelen die u na de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 heeft gevolgd en waarbij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)(Wro - wijzigingsgebied - 1) is komen te vervallen.

Uitwerkingsplan Moerwijk

Wij zijn van mening, dat niet mag worden afgeweken van een aantal belangrijk onderdelen van het uitwerkingsplan "Moerwijk".

Initiatief bestemming "school en schoolterreinen"

Ter plaatse is in het uitwerkingsplan uw initiatief de bestemming "school en schoolterreinen" opgenomen. In het bouwplan wordt weliswaar steeds gesproken over kinderopvang maar kinderopvang is op zich iets anders dan de bestemming school en schoolterreinen.

Een bijkomend probleem is dat in het hele plan een haalbaarheidsstudie voor het inrichten van kinderopvang ontbreekt. Nou is zo'n haalbaarheidsstudie niet zo ingewikkeld. Ons woongebied kende drie gelegenheden voor kinderdagopvang. Één in de van Ruysbroekstraat, één in de Pieter Langendijkstraat en één in de Roemer Visscherstraat.

Het kinderdag verblijf in de Roemer Visscherstraat straat is tijdelijk gesloten in verband met nieuwbouw, maar gaat vanaf oktober 2013 50 kindplaatsen aanbieden en 30 plaatsen naschoolse opvang. Op dat moment wordt de van Ruysbroekstraat gesloten en de Pieter Langendijkstraat afgebouwd. Bij navraag blijkt dat het opvullen van de kindplaatsen en de plaatsen naschoolse opvang problematisch verloopt. Dit is het gevolg van onder andere:

- toenemende werkeloosheid waardoor ouders hun eigen kinderen opvangen;
- het hoger worden van de eigen bijdragen;
- bezuinigingsplannen van de regering en het afbouwen van subsidies;
- een sociaal zwakke wijk met een hoog percentage uitkeringen;

Aantal minimahuishoudens en aantal minima kinderen in Moerwijk-West, 2011 (bron: GBA, bewerking D50)

	Buurt 37 Moerwijk West	Stadsdeel 2 Escamp	Gemeente Den-Haag
% minimahuishoudens tot 105%	29,6	14,5	12,2
% minimahuishoudens tot 110%	38,9	20,9	17,1
% minimahuishoudens tot 130%	47,5	27,0	21,5

Als u de bovenstaande tabel goed bestudeerd, kunt u concluderen dat in onze wijk Moerwijk-West, meer dan dubbel qua percentage minimahuishoudens gevestigd zijn in vergelijking met de gemeente Den Haag. U kunt niet series menen, dat deze huishoudens mogelijkheden hebben om hun kinderen op kinderopvang in te schrijven? En dat te betalen?

Met woorden het getuigt van weinig realisme te dat in het nieuw te bouwen pand een kinderdagverblijf gerealiseerd kan worden met een gezond bestaansrecht. Daardoor begint het bouwplan meer te knellen omdat er sprake is van een ontheffing van artikel 11 derde lid van het uitbreidingsplan vanwege het gebruik anders dan scholen.

De vraag die zich dan opdringt is wat gaat er gebeuren als er geen kinderdagverblijf gerealiseerd gaat worden? Wat wordt dan anders dan scholen?

Feitelijk is uw College bezig om een blanco cheque uit te schrijven voor wat betreft het gebruik van de onderbouw van de woontoren want alles wat niet school is mag.

Wij hopen dat het College zich realiseert welke planschade zij in deze over zich afroept. Wij zijn dan ook van oordeel dat uw College dient aan te geven welke activiteiten daar ontplooid mogen worden en daarbij de omwonden betreft, dat ten aanzien van die activiteiten een gedegen onderzoek komt met betrekking tot die activiteiten en dat voordat er ook maar één plank van de bestaande bebouwing wordt verwijderd uw College een besluit neemt over de daadwerkelijke toelaatbare activiteiten anders dan scholen.

U kunt dan ook niet anders concluderen dat het bouwplan in strijd is met uw eigen gemeentelijke beleid, in casu uw structuurvisie Den Haag 2020 en de structuurvisie Den Haag Zuidwest.

Een beleid dat opgesteld is in ca. 2003, derhalve voor de crises, en daardoor inmiddels door de huidige nieuwe economische conjunctuur volledig qua visie is achterhaald.

3. Nieuwe ontwikkelingen

Hoe bijzonder en mooi is de visie van B&W daarentegen in het project Kloosterburen. Daar wordt de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. Met de nieuw geplande 118 eengezinswoningen in de vrije sector wordt een bijdrage geleverd aan de in de Gebiedsvisie Moerwijk geformuleerde opgave om meer differentiatie in woonmilieus aan te brengen en te voorzien in de behoefte aan de vrije sector woningen voor midden- en hogere inkomens. Met als uitgangspunt voor de nieuwe verkavelingsopzet de stedenbouwkundige structuur van Dudok.

Op 19 december 2013 is de ontwerp omgevingsvergunning voor de 1 e fase (uitgebreide procedure = een projectafwijdingsprocedure) ter inzage gelegd. De ontwikkeling van deze eerste fase wordt conform in het bestemmingsplan opgenomen.

De ontwikkeling van dit project Kloosterburen getuigt van een duidelijke visie van B&W welke naadloos aan sluit op het door uw Raad geaccordeerde beleid, zoals dat hiervoor door ons onder de punten 1 t/m 13 omschreven.

Hoe bijzonder is dan te noemen de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid onder 5.3.2 over de Nieuwlandstraat 6-8. Je krijgt dan als lezer toch het idee dat je het dan over een geheel andere woonwijk, met een totaal andere problematiek en stedenbouwkundige structuur hebt. MAAR we hebben het echt over dezelfde woonwijk, over dezelfde gemeentelijke visies, over dezelfde volkshuisvestingsproblematiek in Moerwijk. En toch kiest B&W, door middel van het opnemen van een wijzigingbevoegdheid, terwijl hier al in april 2013 een omgevingsvergunning in procedure is gebracht, hier volledig voorbij te gaan aan de door uw Raad geaccordeerde nota's en visies voor Moerwijk. Hier wordt juist in strijd met het gemeentelijk beleid gekozen voor versterking van de problematiek. In de punten onder 1 t-m 13, alsmede onze zienswijze tegen de afwijdingsprocedure is al uitgebreid aangegeven waarom wij menen dat er sprake is van strijdigheid met het door uw Raad geaccordeerde beleid.

Bijzonder is ook hoe exact B&W in deze punten de wijzigingsbevoegdheid omschrijft.

Enkele punten willen wij onder uw aandacht brengen:

De enige stedenbouwkundige argumentatie voor dit complex luidt "de bouwhoogte van 8 lagen neemt een tussenpositie in tussen een flat aan de Rhijnvis Feithlaan van 12 lagen en de omliggende randbebouwing. Deze bouwhoogte past binnen het kader voor de dynamische zone van de structuurvisie Den Haag Zuidwest". Verder geen enkele ruimtelijke of stedenbouwkundige argumentatie en geen enkele onderbouwing van de noodzaak en haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid.

Met betrekking tot de Dynamische zone wordt in de genoemde structuurvisie het volgende gesteld:

Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

De dynamische zone tussen de Melis Stokelaan en de Erasmusweg wordt gekenmerkt door (een ontwikkeling naar) een grotere mate van menging van wonen met voorzieningen en economische functies en door een grotere mate van stedelijkheid, onder andere door hogere gemiddelde dichtheden.

Gemiddeld is de nieuwbouw aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing. De hoogte van grondgebonden eengezinswoningen zal vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwing, namelijk vier lagen. Maar op daarvoor geschikte locaties is hogere bebouwing mogelijk. Te denken is aan incidentele bebouwing van 12 lagen langs het Zuiderpark en aan de stadsranden Lozer/aan, Meppelweg en Erasmusweg.

Bij de winkelcentra en station Moerwijk wordt de bebouwingsdichtheid geïntensiveerd door bouwhoogten van overwegend acht lagen en plaatselijke hoogbouw op markante plekken, zoals in de punt van de Assumburgweg en de Erasmusweg.

Onze wijk, het Schermerkwartier, is gelegen in de dynamische zone van Zuid-West.

Maar wij bestrijden de visie van B&W dat in de aangegeven nota met betrekking tot bouwhoogtes wordt aangegeven dat deze waar dan ook buitensporig hoog mogen plaats vinden. Immers in de Agenda voor de Haagse Verdichting is aangegeven, dat er langs doorgaande wegen en groen wordt uitgegaan van minimaal van vijf bouwlagen.

In Moerwijk gaat het voor wat betreft de doorgaande wegen om de Melis Stokelaan, Erasmusweg, Moerweg en Loevesteinlaan. De huidige bebouwing langs deze wegen bestaat grotendeels uit vijf of meer bouwlagen. Daar waar dit nog niet het geval is, namelijk aan de Troelstrakade, een deel van de Moerweg en een deel van de Melis Stokelaan, wordt dit mogelijk gemaakt door het toestaan van een dakopbouw. Wij bestrijden dat de nu aangewezen locatie behoort tot de locaties waar overwegend minimaal vijf bouwlagen mogen worden gerealiseerd, immers de bouwplek is noch bij winkelcentra of het station Moerwijk gelegen noch op een markante plek als hierboven bedoeld of de doorgaande wegen.

De opmerking dat met de bouwhoogte van de nieuwbouw een tussenpositie in neemt tussen de flat in de as van de Rhijnvis Feithlaan (12 bouwlagen) en de rand bebouwing (3 lagen op een half verdiepte plint) is technisch gezien juist. Immers elk bouwwerk tussen 12 bouwlagen en 2 resp. 3 bouwlagen (laagbouw en omringende flats) neemt een tussenpositie in, maar levert geen argumentatie op om een dergelijk bouwwerk te realiseren. Daarnaast ligt dit nieuwe complex achter de randbebouwing van 4 lagen en vormt daarmee geen stedenbouwkundige eenheid met de direct woonomgeving.

Destijds bij de sloop van en aantal flats in het Schermerkwadrant is heel bewust gekozen voor een oase van laagbouw. Twee woonlagen met een kap.

Wij kunnen dan ook niet anders constateren dat er thans stedenbouwkundig een gelegenheidsargumentatie is geformuleerd. Dit was sowieso al duidelijk nu het ontwerp van het gebouw er eerder was en dat eerst daarna de randvoorwaarden zijn opgesteld.

Wij menen genoegzaam te hebben aangetoond dat de motivering van B&W om tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat een gebouw van 8 woonlagen te realiseren ondeugdelijk is en verworpen dient te worden.

Onze zienswijze is dan ook dat er tussen de Nieuwlandstraat en de Oudeanstraat geen project mag en kan worden gerealiseerd hoger dan 3 woonlagen zie nogmaals uw agenda van de Haagse Verdichting.

Vervolgens stelt B&W als ontwikkelvoorwaarde dat: "de architectonische uitwerking dient te passen binnen de criteria die zijn geformuleerd voor de karaktergebieden Wederopbouw in de Haagse Welstandsnota. Uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is een objectmatige benadering met eenzijdige uitstraling. De kleur en het materiaal gebruik van het gebouw dient aan te sluiten in de omgeving die veel lichte kleuren kent en vervolgens wordt er een donkerbruine steen goedgekeurd?

Ofwel een bouwplan moet altijd met respect voor de bestaande omgeving en op een overtuigende wijze worden ingevoegd. Een ontwerp zal rekening moeten houden met de dragers van het karakteristieke beeld van de omgeving."

Laten wij u enige woorden citeren welke door de welstandleden in hun mond werden genomen tijdens de behandeling van het bouwplan, waar ondergetekende met een aantal omwonenden bij aanwezig mochten zijn:

"opgepompt volume, solistisch bouwwerk wat geen binding heeft met de omgeving, qua maat en schaal niet past in verhouding met de omliggende woningen, van volume niet overtuigd, past niet op deze plek, is niet verankerd, relatie met omgeving is er niet, kerk wordt gerediculiséerd, geleding van het volume is slecht".

Maar gelukkig had S&W indertijd een zeer loyale voorzitter van de welstandscommissie, want hij deed dit af met "commissie, de gemeente heeft voor dit plan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, dus wij hoeven alleen maar te toetsen of het hieraan voldoet."

Maar zoals hiervoor omschreven is er niet sprake van echte wezenlijke 'stedenbouwkundige' randvoorwaarden, omdat deze eerst geschreven zijn nadat het ontwerp van de architect / ontwikkelaar klaar was' .

Van een objectieve welstandstoetsing is dan ook geen enkele sprake geweest.

Waardedaling en planschade

Als dit bouwplan wordt doorgezet zal de waarde van de reeds bestaande koopwoningen aanzienlijk dalen op de korte maar ook op de lange termijn. Dat dit op korte termijn gebeurd heeft u zelf reeds feitelijk toegegeven door de OZB belasting van een van de bewoners te verlagen. Door het zo dicht plaatsen van deze hoogbouw bij bestaande laagbouw en door dat deze hoogbouw zicht belemmerend werkt zal de prijs van ons koopwoning dalen en worden wij in onze belangen geschaad hetgeen in strijd is met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Waar kunnen wij onze schade verhalen? Dit is niet opgenomen in het bouwplan, daar worden alleen de wettelijke bepalingen ten aanzien van het bouwproject, dan wel voor de bouwers weergegeven.

Als gevolg van dit plan zal onze koopwoning planschade lijden als gevolg van een waardedaling. De kwaliteitsverbeteringen in het woon en leefklimaat waar u en de provincie in de officiële documenten hadden vastgesteld en over spreken, kunnen niet handhaven en ontwikkelen.

Voor deze schade stellen wij u nu reeds aansprakelijk. Te zijner tijd zullen wij - als e.e.a. mocht doorgaan - een beroep doen op planschade.

Parkeren

In de verkeerstechnische onderbouwing wordt alleen uitgegaan van de nieuwbouw en wordt de bestaande bouw niet in de parkeerproblematiek opgenomen.

In het plan wordt vermeldt dat er respectievelijk totaal 29 parkeerplaatsen als volgt verdeeld worden, 25 parkeerplaatsen voor 35 tweekamer woningen en 4 parkeerplaatsen voor personeel/bezoekers op eigen terrein. Op het eerste gezicht lijkt dit redelijk adequaat hoewel wij uit gaan van een norm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Kijken wij naar de CROW (publicatie 317) dan dient nog steeds 1.3 pp te worden aangelegd, hetgeen neerkomt op 46 pp. Kijken wij dan nog naar de kinderopvang ugaande van 60 kinderen, waarbij de norm geldt van 1 leidster op 5 kinderen, dan dienen er uitgaande van de minimale norm, minimaal $12 \text{ leidsters} \times 0.6 = 7 \text{ pp}$ exclusief kiss & ride voorziening, te worden aangelegd. Als dit bij elkaar wordt opgeteld, dient het complex over 53 parkeerplaatsen exclusie kiss & ride te beschikken.

Nu het ingediende bouwplan waar 29 parkeerplaatsen worden realiseert, is te weinig.

In ons visie zijn er dus tenminste 24 parkeerplaatsen te kort. Ten minste omdat de bouwer voornemens is de parkeerplaatsen los van de appartementen aan te bieden voor €25.000 per stuk.

Omdat starters elke euro omdraaien zullen zij naar onze oordeel er op voorhand niet voor kiezen om voor die prijs een parkeerplaats aan te schaffen. Daarom zijn wij van oordeel dat de bouwer /initiatiefnemer voor de verkoop tenminste 25 appartementen moet aanwijzen waarop de koopverplichting van een parkeerplaats rust en waarvan de verkoopprijs derhalve met €25.000 wordt verhoogd.

Ons zienswijze in deze is dat de verantwoordelijkheid voor uw College niet ophoudt bij het simpele toezicht op de realisatie van een aantal parkeerplaatsen maar dat de verantwoordelijkheid daarin verder gaat waardoor tenminste 25 kopers verplicht worden om een parkeerplaats te kopen, en nog extra 24 gerealiseerd worden, waardoor de parkeerdruk blijft onder de huidige norm van 90% voor het gebied Schermerkwartier .

De praktijk leert dat het gemeente bestuur het parkeerprobleem dat vervolgens ontstaat door deze nieuwbouw als gevolg van het hanteren van niet realistische of op een goede ervaring gebaseerde parkeercijfers, oplost door het invoeren van een vergunningssysteem. Hierbij dient de gemeente niet te vergeten de financiële (neven) effecten hiervan voor deze sociaal zwakke wijk alsmede omliggende woonwijken. Dit vergunningssysteem gaat vervolgens ten laste van het lage besteedbaar inkomen in onze wijk, hetgeen weer effect heeft op het functioneren van de Beetje Wolffstraat.

Volgens uw voorgenomen besluit:

"Het parkeerbeleid van Den Haag is gericht op het herstellen van evenwicht. Evenwicht tussen de vraag en het aanbod van parkeervoorzieningen. "

Na onze mening, realiseren van dit project, is in strijd met uw beleid in elk geval volledig mislukt.

U creëert dus heel bewust een groot parkeerprobleem in onze wijk. Is hier nog sprake van behoorlijk bestuur?

Verkeersaantrekende werking

Het realiseren van twee grote kinderdagverblijven en naschoolse opvang in een wijk waar met name mensen met een laag inkomen wonen, duidt aan dat de kinderen naar grote waarschijnlijkheid niet uit deze wijk zullen komen. Dat betekent, dat de kinderen over het algemeen gebracht worden met de auto. Als gevolg daarvan zal in een kort tijdsbestek, namelijk rond 8.30 uur en rond 17.30 uur, alle voertuigbewegingen plaats vinden. De drukte in omliggende straten zal aanzienlijk toenemen, waarbij het veiligheids van burgers, met name de kleine kinderen in gewaar komt. Hoe kunt u de veiligheid van onze kinderen en de spelende kinderen op de speelplaats tussen de Nieuwlandstraat en Oudaenstaraat waarborgen.

Zonbelemmering

Wij accepteren niet het termijn (norm gemeente Den Haag bij de beoordeling van bestemmings- en bouwplannen) waarvan veelal gebruik wordt gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van het criterium van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag.

Zoals al eerder in onze brief vermeld is, hebben wij onze huis zorgvuldig gekozen en gekocht. Op basis van uitstekende Zuid - West ligging van de achtertuin. Op basis van een vrij uitzicht. Die gebruiken wij niet alleen om uit te rusten, tuinieren, maar ook om het intensief onze was te drogen. Met het voornemen voor het bouwen van een woninggebouw van 28 meter hoog, maakt u zelf mede verantwoordelijk voor een aanzienlijk vermindering van zonlicht in onze tuin en beperkt u ons om milieu bewust minder energie te gebruiken. Welke consequentie voor onze huishouden zal oproepen en als effect daarvan een te hoog energie rekening met zich mee zal brengen. Het maakt een verschil van tenminste € 500 op één jaar basis.

Wij stellen u verantwoordelijk daarvoor en eisen, bij een vermindering van het zonlicht als gevolg van het bouwen van een woongebouw met 35 woningen ten hoogte van circa 28 meter, dat u onze energie rekening compenseert.

Bezonning

In hoofdstuk 5.4.2 Wonen staat dat via de wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwlandstraat ook een woningbouwontwikkeling mogelijk is waarvoor een maximale bouwhoogte van 25 meter en bebouwingspercentage van 60% wordt beschreven. Het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid komt overeen met het verzoek aan Uw Raad om een blanco cheque te tekenen.

Immers uit de uitgangspunten die door B&W zijn vastgesteld, kan worden opgemaakt dat het de intentie is om 36 appartementen en 500 m2 bvo kinderopvang mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een bezonningsonderzoek van Peutz bv gedateerd 2010 dat als Bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Dit bezonningsonderzoek richt zich slechts op de laagbouw en geeft geen uitsluitend over de gevolgen van de hoogbouw waarnaar in de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen. Daarnaast is er in 2013 een bezonningsonderzoek van 2012 aan de ontwerp-omgevingsvergunning toegevoegd. Dit door Wolf en Dikken uitgevoerde bezonningsonderzoek is incompleet want het richt zich alleen op enkele panden in de Oudaenstraat. De Schermerstraat die in dit onderzoek betrokken had moeten worden is volledig buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt er in één van de bijgevoegde tabellen opgemerkt dat door het plaatsen van de hoogbouw de bezonning met 10% toeneemt. Curieus!

Nu het onderzoek van Peutz BV noch het onderzoek van Wolf en Dikken de consequenties van het doorvoeren van de wijzigingsbevoegdheid, welke leidt tot een gebouw van 8 woonlagen, kunnen aangeven over de bezonningssituatie en uw Raad dus niet weet waarover zij besluit indien zij met deze wijzigingsbevoegdheid instemt, dient naar onze mening deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Milieu bewust energie winnen.

Gemeente Den Haag is een voorstander voor het duurzaam opwekken en gebruiken van de energie. Maar in onze geval zet de gemeente, met zijn voornamen voor de bouw van dit appartementencomplex, een stook in het wil. Dat maakt onze wensen niet meer realiseerbaar - op het niveau bewust omgaan met het Natuur en op financieel gebied.

De oorzaak hiervan is te vinden in het feit dat het nieuw te bouwen pand 3 keer hoger gaat worden dan onze woning en de even hoge woning van de buurman achter ons.

Wegens uw voornemen verlenen omgevingsvergunning voor dit appartementencomplex, zijn wij gedwongen en moesten onze bestelling voor het plaatsen van zonnepanelen op onze dak stop zetten. Dat vinden wij ontzettend vervelend, nadelig, heel jammer en niet passent in huidige ontwikkelingen. Op die manier, zult u onze familie al op een tweede belangrijke financieel punt benadelen.

Een gunstige Zuidwest ligging van de achtergevel van het huis en de hele dag onbeperkt en onbelemmerde zonneschijn op onze dak, heeft zwaar in het nemen van de beslissing voor het plaatsen van de zonnepanelen op het dak gewogen.

Door in te zetten op een schone en milieuvriendelijke productie en leefstijl, kunnen wij een duurzame en prettige leefomgeving voor onze kinderen en kleinkinderen realiseren.

Als u dit bouwplan laat toe doorgaan is hier nog sprake van behoorlijk bestuur? Wij eisen dat uw College dit plan voor verlenen omgevingsvergunning voor dit appartementencomplex niet door laten gaan.

Wij stellen u verantwoordelijk voor het afnemen van de mogelijkheid om energie te besparen en onze energie rekening te verminderen en eisen, bij een vermindering van het zonlicht als gevolg van het bouwen van een woongebouw met 35 woningen ten hoogte van circa 28 meter, dat u onze energie rekening compenseert.

OVERWEGING

Graag geven wij uw raad de volgende overweging mee.

Hoewel een voorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Moerwijk, met daarin opgenomen een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Nieuwlandstraat aan u voorligt, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet los worden gezien van het eerder door B&W in procedure gebrachte bouwplan voor een appartementencomplex met kleine sociale appartementen, met een kinderopvang en een parkeerterrein waarvan de parkeerplaatsen moeten worden gekocht. Het is onduidelijk waarom B&W dit in procedure gebrachte bouwplan niet één op één heeft overgenomen in dit bestemmingsplan, maar juist heeft gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Maar zoals hiervoor gesteld zijn de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing van dat bouwplan alsmede de wijzigingsregels volgend gemaakt aan het ontwerp van de architect. Het ontwerp voldoet op vele punten, zoals hiervoor omschreven, niet aan het door uw raad vastgestelde beleid. Daarnaast ontbreken essentiële gegevens op grond waarvan juist deze wijzigingsbevoegdheid kan worden beargumenteerd. Zo vragen wij ons af of de procedure conform de ladder van de duurzame verstedelijking is gevolgd. En waarom de noodzaak en haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid niet is aangetoond.

Wij kunnen dan ook geen andere conclusie trekken dan dat er van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is.

Wij constateren voorts dat in het bestemmingsplan de motivering ontbreekt waarin de belangen van de bewoners / omwonenden worden afgewogen ten opzichte van het algemeen belang, dat blijkbaar vraagt om dit appartementencomplex.

Wij willen u in overweging geven deze locatie nogmaals te bekijken, met daarbij het in dit bestemmingsplan beschreven project Kloosterburen als mooi en goed voorbeeld van uw eigen beleid en uw besluit over het bestemmingsplan Mariahoeve in uw achterhoofd.

En dan de volgende stedenbouwkundige vragen te stellen:

Waarom is in de analyse van B&W voorbij gegaan aan de functie van de kerk als beëindiging van de singel. Voor zover wij kunnen nagaan is er in de dynamische as geen vergelijkbare situatie. De zichtbaarheid van de kerk als solitair object op het einde van de groene as uit het Zuiderpark verdient het juist om behouden te blijven.

Het verdient voorts aanbeveling om het groene kader rondom de kerk te versterken:

- a. De nieuwbouw moet dan ondergeschikt zijn aan de hoofdbouw van de kerk (niet breder, niet hoger). De kerk beëindigt namelijk de as vanuit het Zuiderpark.
 - b. De voorgenomen nieuwbouw van het appartementencomplex sluit slechts aan op de veldzijde.
 - c. De nieuwbouw mag niet breder of hoger zijn dan het hoofdgebouw van de kerk.
 - d. De afstand tot de flankerende bebouwing is vergelijkbaar met de woningen die nu naast de kerk staan.
 - e. De parkeervoorziening dient in of onder het gebouw te worden opgelost. De kavel dient wel te worden afgezoomd met hoogwaardig groen om de ligging aan de singel, het kronkelpad en het speelveld te expliciteren.
 - g. Buitenruimten zijn groen en op elkaar afgestemd.
 - h. De kavel wordt naadloos ingebed in de context. De as vanuit het Zuiderpark bestaat uit de singel, de kerk, de nieuwbouw, omzoomd door groen, en het speelveld.
 - i. Het behouden van de oude bomen dient in elke ontwikkeling een harde randvoorwaarde te zijn, omdat ze bepalend zijn voor de kwaliteit van de plek.
 - j. Door de nieuwbouw mag de bezonning niet meer dan 10% afwijken van de huidige bezonning.
- Het is derhalve een prachtige plek om een ingetogen programma te realiseren. Naar onze mening is het belangrijk om te realiseren dat deze plek in zichzelf een bewezen kwaliteit heeft en dat een gebouwlijke toevoeging zich hierin moet voegen.
- Dit betekent dat een ondergeschikt bouwvolume hier meer op zijn plaats zou zijn. Een bouwplan van CASA architecten dat ook een ontwerp voor deze locatie maakte met 14 eengezinswoningen met parkeerdek van Robert Lijbers, Machteld Bokhove, Willem van Gils komt al meer in de buurt van wat op deze locatie mogelijk zou zijn.
- Dit bouwplan is wellicht iets te fors omdat het de rooilijnen van de kerk overschrijdt, maar als idee is het aardig en past het binnen uw beleid zoals u dat in diverse nota's heeft omschreven, maar waarbij B&W met dit hoogbouw project helaas iedere keer de plank volledig mislaat.
- Een kleiner volume bestaande uit bijvoorbeeld grondgebonden vrije sectorwoningen, zoals in het plan Kloosterburen, past in de door u Raad gewenste gedifferentieerde wijkopbouw en trekt tevens de midden en hogere inkomens aan. De bestedingskracht van deze doelgroep kan net dat 'druppeltje' zijn dat de neerwaartse spiraal van de Betje Wolffstraat omkeert. En wat heel belangrijk is u geeft als Raad een krachtig signaal af voor de uitvoering aan uw eigen beleid!!
- Voorts kan een grond gebonden project te zijner tijd eenvoudig worden voortgezet of afgerond, mocht de naastgelegen kerk worden verkocht aan een ontwikkelaar. De wijzigingsbevoegdheid heeft tenslotte ook op dit perceel betrekking. Wij willen echt benadrukken dat wij dan ook niet tegen bebouwing zijn, maar vragen u Raad niet te kiezen voor hoogbouw (appartementencomplex) maar voor grondgebonden woningen en hiermee het destijds al gestarte wederopbouwprogramma voor het Schermerkwadrant, in de vorm van onze woningen, af te ronden.

Conclusie:

Wij menen in deze zienswijze voldoende te hebben aangetoond dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de belangen van de bewoners en omwonenden van het Schermerkwadrant, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met diverse gemeentelijke beleidsnota's en visies, met de geldende jurisprudentie en met de Wet op de ruimtelijke ordening. Daarnaast bestaat er een vermoeden van verboden staatssteun. Wij geven u derhalve in overweging onze zienswijze gegrond te verklaren en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid daarmee te laten vervallen.

Wij geven u in overweging onze gegrond te verklaren en daarmee de procedure te staken. Wij zijn bereid om vervolgens met u in overleg te treden over een andere invulling van de schoollocatie, namelijk door grondgebonden vrije sector woningen.

Tot slot verzoeken wij u om de ontvangst van deze zienswijzen schriftelijk te willen bevestigen."

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

Aangezien deze zienswijze volledig betrekking heeft op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Nieuwlandstraat en daarvan het college al voorstelt om deze niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk, treft de inhoud geen doel meer. Omdat wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen, acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2014.298

De kerkenraad van de Christelijk Gereformeerde Kerk Den Haag

De kerkenraad van de Christelijk Gereformeerde Kerk Den Haag heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd): "De Kerkenraad van de Christelijke Gereformeerde Kerk van Den Haag (kerkgebouw + naastgelegen pastorie: Nebokerk staande en gelegen Rijnvis Feithlaan 114 te Den Haag), vraagt u hierbij aandacht te geven aan de zienswijze van onze kerk ten aanzien van een aantal elementen uit het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Moerwijk. Voor de locatie van de Nebokerk is een nieuw bestemmingsplan (onderdeel) in ontwikkeling. Wat ter visie voorligt, zien we als beperkend. We verzoeken de gemeente dat wat nu voor de locatie geldig is (uitwerkingsplan Moerwijk) opnieuw op te nemen in het nu nieuw te maken bestemmingsplan Moerwijk.

Dit houdt concreet in dat we de volgende verzoeken hebben:

- In het oude uitbreidingsplan is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. In het nieuwe plan heeft u nu 43% opgenomen. Dit is dus een beperking van onze bouw mogelijkheden, hetgeen we onwenselijk vinden.

Ons verzoek is om in het nieuwe bestemmingsplan de oude bebouwingsmogelijkheid over te

nemen.

- De bouwhoogte is niet gedefinieerd in het uitbreidingsplan en zou daarmee terug-vallen op de bouwverordening, maximaal 25 meter. Wat nu in het ontwerp staat (maximaal 10 meter) komt niet overeen met de huidige bebouwing. Op dit moment staat er een gebouw met een onderlaag van zalen, plus een kerkzaal. Het gebouw heeft een hoogte van 14 meter. Tevens is er een kerktoeren tot 20 meter. We zien het huidige gebouw niet terug in het bestemmingsplan.

Ons verzoek is om minimaal het huidige gebouw positief te bestemmen.

Omdat achter onze locatie er een plan ligt om een hoog appartementengebouw mogelijk te maken, willen we graag een iets hoger gebouw kunnen realiseren als we in de toekomst zelf tot herbouw over zouden gaan. We denken dan bijvoorbeeld aan een goot hoogte van 14 meter, een nok van 18 meter en een toegestaan hoogte accent om een kerktoeren te kunnen realiseren. Om zo een herkenbaar ander gebouw te kunnen realiseren dan de woningbouw rond de kerk.

Gezien de grote massa in de vorm van een woongebouw dat achter de locatie van de kerk mogelijk zou worden gemaakt, gaan wij ervan uit dat het mogelijk aanpassen van de hoogte geen probleem is.

Omdat er bij de Gemeente Den Haag de wens is om te komen tot een verdichting in de zone tussen de Melis Stokelaan en de Erasmusweg hoeft het handhaven van het nu geldende bebouwingspercentage naar ons idee geen probleem te zijn. Hiermee maakt u een eventuele herontwikkeling van de locatie als kerk met een nevenfunctie voor de buurt ook goed mogelijk.

In deze tijd een nieuwe kerk bouwen of ingrijpend renoveren, laat zien dat er meer behoefte is aan zalen bij de kerk. Zodat er ook functies voor de wijk in geplaatst zouden kunnen worden, met name voor activiteiten op doordeweekse dagen.

Dan wat betreft de noodzaak die u ziet bij eventuele nieuwbouw om archeologisch onderzoek uit te voeren: als onderdeel van het direct achter de Nebokerk gelegen nieuwbouwinitiatief is er reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Verder onderzoek werd hier dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ons verzoek is dan ook de voorwaarde voor nieuw archeologisch onderzoek op de locatie Nebokerk + naastgelegen pastorie uit het ontwerp te halen.

Uw inhoudelijke reactie op deze zienswijze zien wij met belangstelling tegemoet.”

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

De Christelijke Gereformeerde kerk verzoekt om een gelijk bebouwingspercentage als in het voorgaande bestemmingsplan is opgenomen. Hoewel er tot op heden geen concreet initiatief is geweest om dit bebouwingspercentage geheel te gebruiken, achten wij het gezien de plannen van de kerk aannemelijk dat zij hier binnen de planperiode van dit nieuwe bestemmingsplan wel behoefte aan kunnen hebben. Het wegbestemmen van de uitbreidingsmogelijkheden wordt dan ook niet meer overwogen.

Ten aanzien van het verzoek om de toegestane bouwhoogte aan te passen, stelt het college voor om gedeeltelijk in mee gaan. Ook hier wordt de bestaande situatie gerespecteerd en is daarom de bouwhoogte van 10 meter naar 14 meter aangepast. Voor de kerktoeren is in de regels een aparte uitzondering gemaakt. Dit omdat, indien de totale bouwhoogte op de verbeelding op 20 meter zou worden gezet, het gehele gebouw die hoogte zou mogen hebben en dat achten wij een onwenselijke situatie. Voor het toelaten van een extra nokhoogte van 18 meter bestaat momenteel geen concrete aanleiding. Indien de kerkenraad definitief besluit om de kerk te verhogen, zal het bouwplan alsdan op zijn eigen merites worden beoordeeld. De gewenste wijkfuncties zijn binnen de gegeven bestemming ‘Maatschappelijk-1’ toegestaan zoals te zien is in de doeleindenomschrijving (o.a. gezondheidszorg, dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsvoorzieningen).

De bepalingen over het archeologisch onderzoek uit artikel 23 van de regels zijn direct overgenomen uit de hiervoor geldende paraplu herziening Archeologie. Er is geen sprake van een strenger regiem. In de bouwregels staat dat vooraf advies ingewonnen moet worden bij de afdeling Archeologie en dat die afdeling vervolgens een onderzoeksrapport kan verlangen. Deze regel houdt in dat het niet verplicht is om in alle gevallen een archeologisch onderzoek uit te voeren maar iedere aanvraag afzonderlijk zal worden beoordeeld. Bij deze beoordeling wordt ook gekeken naar reeds bekende gegevens van het perceel of de directe omgeving.

Conclusie

Conform het verzoek van de Christelijke Gereformeerde kerk is het bebouwingspercentage aangepast van 43% naar 50% en de bouwhoogte van 10 naar 14 meter verhoogd. In de regels is een afwijkende hoogte ten behoeve van een kerktoeren opgenomen. Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.301 Provincie Zuid-Holland

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

“Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

Opmerkingen

Externe Veiligheid en Groepsrisico.

In het ontwerpbestemmingsplan "Moerwijk" bevat artikel 8, "Maatschappelijk" de volgende functies:

- a. bibliotheek;
- b. gezondheidszorg;
- c. jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- d. levensbeschouwelijke voorzieningen
- e. peuterspeelzalen
- f. onderwijs
- g. dienstverlening;
- h. parkeren;
- i. speelvoorzieningen;
- j. sportvoorzieningen;
- k. verenigingsleven;
- l. welzijnsvoorzieningen,

en ter plaatse van de aanduiding m. 'wonen' tevens voor wonen ten behoeve van de bestemming.

Binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" worden voornoemde functies mogelijk gemaakt. Dwars door genoemde bestemming ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie. Door de aanwezigheid van deze leiding en de mogelijkheid om voornoemde bestemmingen binnen hetzelfde gebied te realiseren neemt het groepsrisico toe. In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording van het groepsrisico en een daartoe benodigd advies van de veiligheidsregio Haaglanden.

We verzoeken u om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Moerwijk alsnog het groepsrisico ten aanzien van voornoemde ontwikkelingen te verantwoorden conform de wettelijke vereisten. We vragen daarbij bijzondere aandacht voor een advies van de veiligheidsregio Haaglanden in verband met de mogelijkheden voor hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, een expliciete afweging ten aanzien van te treffen maatregelen en de waarborging van deze maatregelen.

Binnen het opgenomen bouwvlak binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" kan een Brede Buurtschool worden gerealiseerd. Hiervoor is op 19 december 2013 reeds een omgevingsvergunning afgegeven. Ook hierbij ontbreekt echter een verantwoording van het groepsrisico en een advies van de veiligheidsregio Haaglanden.

Wij verzoeken uw college om bij een geactualiseerde verantwoording groepsrisico voor het bestemmingsplan ook aandacht te besteden aan de verantwoording groepsrisico ten aanzien van de Brede Buurtschool. Voorts adviseren we om een advies te vragen van de veiligheidsregio Haaglanden om beter inzicht te krijgen in de hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ten aanzien van de ontwikkeling van de Brede Buurtschool.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

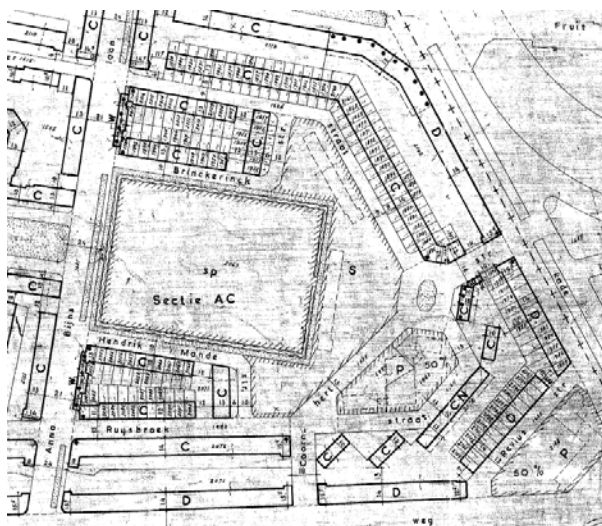
Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen."

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

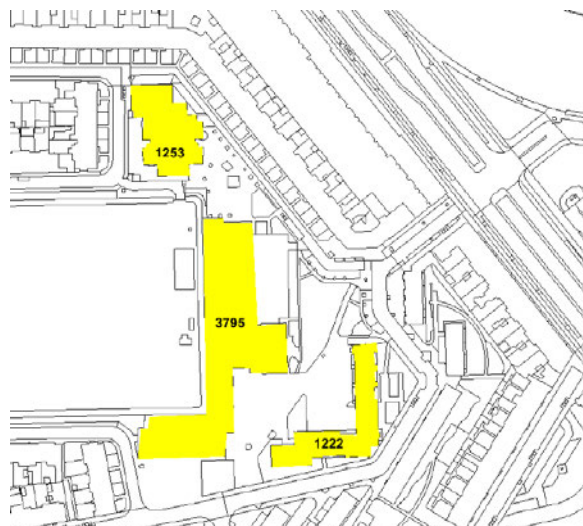
De Brede Buurtschool beslaat maar een beperkt gedeelte van het bestemmingsvlak dat wordt ingesloten door de Brinkerinkstraat, de Rederijkerstraat, de Van Ruysbroekstraat en de sportvelden gelegen tussen de Brinkerinkstraat en de Hendrik Mandestraat. Het nieuwe bebouwingsvlak (3235 m2) staat qua oppervlak nagenoeg gelijk aan de te bouwen oppervlakte uit het oorspronkelijke 'Uitbreidingsplan Moerwijk' (3320 m2) en daardoor is er voor dit onderdeel dus slechts sprake van het conserveren van bestaande mogelijkheden.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan, in paragraaf 4.4.2 is aangegeven, is ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de Brede Buurtschool een onderzoek naar de gevolgen voor de externe veiligheid uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de projectie van de Brede Buurtschool in de directe nabijheid van de hoge druk aardgasleiding, geen invloed heeft op het groepsrisico. Zowel in de bestaande situatie, als in de toekomstige situatie, bedraagt de overschrijdingsfactor ten opzichte van de oriëntatiewaarde 0,32. De omgevingsvergunning voor de Brede Buurtschool Moerwijk heeft onherroepelijke rechtskracht verkregen. Tijdens de bouw vindt nauw overleg plaats met de eigenaar van de aardgastransportleiding en dit is ook in het bestek met de betreffende uitvoerder vastgelegd. Ook de brandweer is regelmatig ter plaatse om de bouw te controleren en is straks ook betrokken bij het opstellen van het veiligheidsplan.

Het bebouwingspercentage van 20% binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk-1' is opgenomen, omdat het Uitbreidingsplan al dermate gedateerd is en het niet reëel is om alle overige bestaande, met vergunning opgerichte gebouwen onder het overgangsrecht te scharen.



Uitsnede plankaart 'Uitbreidingsplan Moerwijk' ('33)



Oppervlakte feitelijk aanwezige bebouwing

In totaal stond er ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan 6270 m² aan bebouwing. Indien daar de oppervlakte van de nieuwe BBS Moerwijk vanaf wordt gehaald, resteert een oppervlakte van 3035 m². Dit staat gelijk aan 24% van het nieuwe bestemmingsvlak 'Maatschappelijk 1' min het bouwvlak voor de BBS. Dit bebouwingspercentage hebben wij naar beneden toe afgerond omdat enige bebouwing sowieso zal verdwijnen ten behoeve van het inrichten van parkeerplaatsen. Het college stelt voor om dit deel van het bestemmingsplan in stand te houden, zodat bestaande gebouwen niet onder het overgangsrecht komen te vallen.

Gezien het voorgaande is er per saldo sprake van een afname van de bebouwingsmogelijkheden met 600 m² ten opzichte van de feitelijke situatie en dus tot een afname van het groepsrisico.

Tot slot hebben wij in het vooroverleg zowel van de eigenaar van de aardgastransportleiding als de Veiligheidsregio Haaglanden reacties ontvangen en daaruit bleek dat zij konden instemmen met het bestemmingsplan op dit punt.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkelingen daarvoor is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten miste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

1. een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
 2. meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
 3. een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.
- Hieronder wordt per ontwikkeling langsgelopen of kostenverhaal geregeld is.

Kloosterbuuren

Dit is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro (bouw van een of meer woningen). De benodigde grond voor zowel fase 1 als 2 is inmiddels weer volledig eigendom van de gemeente.

Conclusie

Het bestemmingsplan gaat in hoofdzaak uit van consolidering van de bestaande situatie. Voor de opgenomen ontwikkeling is kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente de te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Doordat kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins is verzekerd, kan op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

A. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De dubbelbestemming 'Leiding-Water' is toegevoegd ter hoogte van de kruising Erasmusweg – Loevesteinlaan;
- De panden Anna Bijslaan 36b, 38 en 38b hebben een functieaanduiding (dh) gekregen en nummer 40 de functieaanduiding (dv) overeenkomstig de feitelijke situatie.

Regels

- Artikel 1.55: in de omschrijving van ondergeschikte horeca is '...binnen de functies cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en sport en met inachtneming van het gestelde in' verwijderd;
- Artikel 1.96: het begrip 'straathandel' is toegevoegd onder doornummering van de resterende begripsbepalingen.
'Straathandel: de voor een dag of voor een bepaalde periode met een verkoopinrichting te koop aanbieden en/of verkopen van goederen en/of ter plekke bereide etenswaren, waarbij zich tenminste een bij die verkoop betrokken partijen zich op of aan de weg bevindt.'
- Artikel 8.2.1: lid d is toegevoegd: 'in uitzondering op het gestelde in artikel 8.2, lid 1 sub c mag de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van een kerktoeren met maximaal zes meter worden verhoogd.'
- Artikelen 8.4.a en 9.3.a. zijn vervangen door: Horeca is uitsluitend toegestaan als een aan de hoofdfunctie gerelateerde nevenactiviteit, waarbij:
 1. de openingstijden van horeca gebonden zijn aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
 2. in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd.
- Artikel 8.5 is vervallen (verwijzing naar wijzigingsbevoegdheid);
- Artikel 16.1 zijn de aanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' toegevoegd;
- Artikel 16.2.2 onder a: 'perceel' is vervangen door 'achtererfgebied'
- Artikel 18.4 'specifieke gebruiksregels' is toegevoegd:
 - De totale bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van kantoren mag per pand niet meer bedragen dan 100 m².
- Artikel 26, lid g is verwijderd onder doornummering van de resterende leden;
- Artikel 27, lid e is toegevoegd: Straathandel is met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening toegestaan.
- Artikel 30.1 is verwijderd (wijzigingsbevoegdheid Nieuwlandstraat);
- In bijlage 1 van de regels is de toelichting in de onderste alinea op pagina 1 over ondergeschikte horeca vervangen naar analogie van de wijzigingen in artikel 1 van de regels.

Toelichting

- Diverse verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling aan de Nieuwlandstraat is in paragrafen 3.2.2.3, 3.4.5, 4.2, 4.3, 4.4.2, 4.5, 4.6.1, 4.7.2.4 en 5.6.2 en hoofdstuk 6 verwijderd;
- Paragraaf 5.3.2.:
 - Verwijderd: de opsomming van de uitgangspunten van het collegebesluit uit 2011 *vanaf ‘Deze zijn als volgt samengevat ...moeten (kunnen) schijnen’*;
 - *Toegevoegd na ‘...zijn bekrachtigd (RIS179919). : Door de raad is bij de commissiebehandeling van dit bestemmingsplan uitgesproken dat zij deze uitgangspunten niet ondersteunen. De raad stemt in met het bestemmen conform huidig gebruik, namelijk ‘Maatschappelijk – 1’ maar acht het voorstelbaar dat er in de toekomst woningen op de locatie van de huidige school worden gebouwd. In dat geval spreekt de raad zich uit voor een ontwikkeling met grondgebonden woningen tot eenzelfde hoogte als de omliggende woningen aan de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat, waarbij voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.*
 - Verwijderd: de zinnen ‘Dit geldt ook voor ... t/m ...onderdeel uit van het plan *de rechtszekerheid van omwonenden geborgd*’;
 - ~~Toegevoegd: toelichting op de laatste stand van zaken Wabo-procedure. ‘Gedurende de procedure van dit bestemmingsplan, is echter duidelijk geworden dat een realisatie van dit plan conform alle uitgangspunten zeer onwaarschijnlijk is geworden, bijvoorbeeld gezien de grote daling van behoefte aan kinderdagverblijven. Omdat een wijzigingsbevoegdheid in het kader van de rechtszekerheid met voldoende waarborgen moet zijn omkleed, is besloten de wijzigingsbevoegdheid niet over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Moerwijk. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken. Volgens de gemeente is woningbouw op deze locatie nog steeds goed voorstelbaar. Momenteel wordt er dan ook verder gesproken met initiatiefnemer over de bouw van grondgebonden woningen en is de verwachting dat dit zal resulteren in een aanvraag omgevingsvergunning.’~~
- Paragraaf 5.3.4.3. wordt toegevoegd. ‘Dakopbouwen zijn bedoeld ter vergroting van de onderliggende woningen. Dit zou kunnen inhouden dat daarmee de parkeerbehoefte volgens de Nota Parkeernormen Den Haag (Bijlage 3 van de Regels) wijzigt als gevolg van een toename aan woonoppervlak. De kaders voor parkeren zijn bepaald in de Kadernota Parkeren en wat betreft de toetsing van bouwaanvragen aan de parkeernormen, in de Nota Parkeernormen Den Haag. In deze kaders speelt de parkeerdruk in de omgeving een belangrijke rol. De gemeente heeft er voor gekozen om actief de parkeerdruk te monitoren en zichzelf verplicht tot het uitvoeren van maatregelen indien de parkeerdruk boven de 90% uitkomt.
 In de voorgaande paragrafen is omschreven waar dakopbouwen wenselijk en mogelijk worden geacht op grond van de bestaande beleidsafwegingspunten. Aanvullend is onderzocht wat de effecten van deze dakopbouw mogelijkheden zijn op de parkeerdruk in de buurt.
 Uit dit onderzoek blijkt dat in geen van de vier buurten in Moerwijk de parkeerdruk als gevolg van de dakopbouw mogelijkheden boven de 90% komt.
 Voor Moerwijk-Noord ligt de actuele parkeerdruk in het gebied boven de Melis Stokelaan op 78% en onder de Melis Stokelaan op 84%. De theoretische toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de dakopbouw mogelijkheden is in beide gebieden respectievelijk + 4% en + 1%.
 In Moerwijk-Oost is de actuele parkeerdruk 69%. In dit gebied kunnen 67 dakopbouwen gebouwd worden. Dat staat gelijk aan een theoretische parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Hiermee blijft de parkeerdruk ruim onder de toegestane 90%.
 Het tellingsgebied Moerwijk Zuid omvat beide zijden van de Erasmusweg. De bestaande parkeerdruk van 74% ligt ruim onder de 90%. Als gevolg van de 160 dakopbouw mogelijkheden bij enkele woningen en voor het grootste deel appartementen, kan de parkeerbehoefte stijgen met 32

geparkeerde auto's. Daarmee zou de toekomstige parkeerdruk als gevolg van dakopbouwen op 75% uitkomen.

In Moerwijk-West laten recente parkeertellingen zien dat er in dit deel van de wijk maar een parkeerdruk van 62% is. Hierdoor kunnen de mogelijke 78 extra parkeerplaatsen als gevolg van de dakopbouwmogelijkheid allen gerealiseerd worden zonder dat de parkeerdruk onaanvaardbaar toeneemt.

Conclusie: Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat een maximale invulling van de planologische mogelijkheden voor dakopbouwen, niet leidt tot een onaanvaardbare (toename van de) parkeerdruk in het plangebied.

- Hoofdstuk 6: tekstueel aangepast omdat kostenverhaal voor het project Kloosterbuuren inmiddels geheel is verzekerd doordat de grond volledig in eigendom is van de gemeente;
- Bijlagen 6 tot en met 10 van de toelichting zijn verwijderd.

B. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- De twee bestemmingsvlakken, gelegen tussen de Erasmusweg – Drakesteinweg – Westhovenplein en Remmersteinstraat:
 - ‘Wonen-1’ bestemming veranderd in ‘Wonen-3’;
 - Bouwblokken verwijderd en die oppervlakte omgerekend naar bebouwingspercentage op de verbeelding toegevoegd;
 - ‘specifieke bouwaanduiding dakopbouwen’ verwijderd en deze hoogte verwerkt in de maatvoeringsaanduiding voor de bouwhoogte;
- Voor de Nebo-kerk aan de Rhijnvis Feithlaan is het maximaal bebouwingspercentage van 43% in 50% veranderd en de maximale bouwhoogte van 10 naar 14 meter, overeenkomstig de oude bestemmingsplanrechten (Zie kaartfragment in de bijlage);

Regels

- Artikel 18.1: de aanduiding ‘gemengd’ is toegevoegd met als nadere concretisering ‘tevens voor kantoren, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en welzijnsvoorzieningen m.u.v. peuterspeelzalen en kindercentra’.

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 25 november 2014,

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. Alle zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen van de Provincie Zuid-Holland en Haag Wonen ongegrond te verklaren en de overige zienswijzen zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen”, al dan niet gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied Moerwijk betrekking hebbende regelingen:
 - Verordening nr. 11A en B en toelichtende beschrijving van Uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 27 april 1953;
 - 1e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 3 september 1956;
 - 1e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 26 maart 1957;
 - 2e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 10 maart 1959;
 - 2e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 9 april 1959;
 - 3e wijziging uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 24 juni 1960;
 - 3e ged. herziening uitbreidingsplan Moerwijk, vastgesteld d.d. 25 september 1961;
 - Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek, vastgesteld d.d. 24 januari 1927;
 - Uitbreidingsplan Morgenstond, vastgesteld d.d. 18 april 1950;
 - Uitbreidingsplan Morgenstond, afwijkingsbesluit, vastgesteld d.d. 8 september 1955;
 - Uitbreidingsplan Berlage, vastgesteld d.d. 1911;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Moerwijk , bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-40ON met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-ond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- V. Dat bij het bestemmingsplan voor Moerwijk 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 Moerwijk ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 41).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Moerwijk wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-40ON in NL.IMRO.0518.BP0261BMoerwijk-50VA

Bijlage

Kaartfragment

Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan



Uitsnede gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan

