

raadsbesluit 22

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 februari 2015,

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

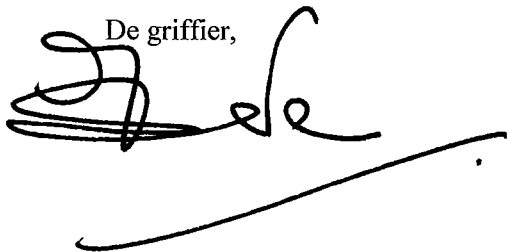
Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Bomenbuurt 2012-Acaciastraat betrekking hebbende bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, vastgesteld bij raadsbesluit 58, van 30 mei 2013;
- IV. vast te stellen het Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0269CAcaciastr-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0269CAcaciastr-ondergrond.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 Bomenbuurt 2012-Acaciastraat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2015.

De griffier,



de voorzitter,



Gemeente Den Haag

rv 22

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2015.130

RIS 280883_ 150326

Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 4 maart 2014 (rm 2014.051-RIS 270380) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het stadsdeel Segbroek en betreft een perceel aan de Acaciastraat.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Bomenbuurt 2012-Acaciastraat op vanwege de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Kleinschalig Opdrachtgeverschap-locatie Acaciastraat.

-Doel

Het doel van bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat is:

- a. het vastleggen van de gewenste ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- b. het mogelijk maken van de ontwikkelingen van de KO-locatie Acaciastraat (woningbouw). De Acaciastraat is een invullocatie in bestaand stedelijk weefsel. Het verkavelingsplan bestaat uit circa acht kavels. Hierop kunnen tot 8 grondgebonden woningen in een rij worden gerealiseerd met tuinen van 12 meter diep. De breedte van de kavel kan naar wens worden bepaald door de particuliere afnemer.

- Planologisch regime

Het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat vervangt (gedeeltelijk) het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, vastgesteld op 31 mei 2013.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 4 maart 2014, RIS 270687, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 10 maart 2014 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, het bewonersplatform en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 174 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0269CAcaciastr-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>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
2014.111	Wijkvereniging 'De Kruin'
2014.113	Stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt
2014.114 t/m 2014.286	Reclamanten

Ra 2014.114 en 2014.115 zijn gelijkkluidend aan Ra 2014.113

Ra 2014.117 t/m 2014.134, 2014.136 t/m 2014.203 en 2014. 286 zijn gelijkkluidend aan Ra 2014.116

Ra 2014. 204 t/m 2014.269 en 2014.271 t/m 2014.285 zijn gelijkkluidend aan Ra 2014.135

Ra 2014.270 is eveneens gelijkkluidend aan Ra 2014.135, maar heeft een toevoeging

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Algemene info m.b.t. (her)huisvesting van 'De Kruin'

Bij besluit van 3 december 2013 is besloten in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Acaciastraat. Hierbij is als randvoorwaarde gesteld dat er voorafgaande aan de transformatie een principeakkoord moet zijn bereikt over een alternatieve locatie voor het buurthuis 'De Kruin'. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan was een dergelijk akkoord nog niet voorhanden en dat heeft er toe geleid dat een groot aantal bewoners een zienswijze tegen het plan heeft ingediend. Gelet op het hiervoor genoemde besluit deelt het gemeentebestuur de mening van de indieners van de zienswijze dat er op voorhand een alternatieve locatie beschikbaar dient te zijn voordat daadwerkelijk wordt aangevangen met de voorgestane herontwikkeling. In de raadsvergadering van 5 juni 2014 is bij de bespreking van het onderwerp wijkvereniging 'De Kruin' de motie I.20.2014.4 aangenomen. De strekking van deze motie was gericht om met inschakeling van een mediator tot passende herhuisvesting van 'De Kruin' te komen. Van 9 september tot en met 4 december jl. is via een mediation traject gezocht naar een in de nabijheid gelegen alternatieve locatie met voldoende ruimte om alle lopende activiteiten uit te kunnen oefenen. Daaruit is de locatie Anemoonstraat 25 door zowel de gemeente als wijkvereniging als passend alternatief naar voren gekomen en is door de wijkvereniging de bereidheid uitgesproken om naar deze locatie te verhuizen. Het bereikte akkoord is vervolgens uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst met 'De Kruin'. In de betreffende overeenkomst is bepaald dat verhuizing zal plaatsvinden na oplevering van het gebouw aan de Anemoonstraat. Naar verwachting zal de verhuizing begin 2016 plaatsvinden. Met het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst wordt voldaan aan de in het besluit van 3 december 2013 opgenomen verplichting tot het bereiken van een principeakkoord omtrent de herhuisvesting van 'De Kruin'. Doordat het merendeel van de zienswijzen ook tot strekking had om tijdig overeenstemming te bereiken over een alternatieve locatie van het buurthuis, is de feitelijke grondslag daaraan inmiddels door de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst komen te vervallen. Daarom wordt onderstaand na de weergave van de ingebrachte zienswijzen volstaan met een korte reactie op hetgeen aldaar naar voren is gebracht.

Behandeling zienswijzen

Ra 2014.111 Bernard Advocatuur namens Wijkvereniging "De Kruin"

Namens Wijkvereniging "De Kruin" heeft de heer B. Bernard de volgende zienswijze (geciteerd): "Tot mij heeft zich gewend Wijkvereniging "de Kruin" zetelend aan de Acaciastraat 178 A te Den Haag, die mij verzocht haar belangen te behartigen en namens haar een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt 2012 - Acaciastraat. Bij deze dien ik deze zienswijze in. Het volgende is hierbij van belang.

1. Cliënte kan zich om diverse redenen niet verenigen met dit ontwerp-bestemmingsplan. Allereerst is (blijkens de tekst van de considerans van het ontwerp) het doel van dit ontwerp-bestemmingsplan het mogelijk maken van de ontwikkelingen van de Kleinschalig Opdrachtgeverschap - Locatie Acaciastraat

(woningbouw). De locatie waarop dit doel verwezenlijkt moet gaan worden is exact de locatie waar mijn cliënte al vanaf 1 april 1981 (!) het wijkgebouw van de gemeente Den Haag huurt.

2. Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag heeft bij besluit van 3 december 2013 besloten dat zij kan instemmen met het in de markt zetten van de ontwikkeling Acaciastraat middels Kleinschalig Opdrachtgeverschap op voorwaarde dat er een principeakkoord wordt bereikt met mijn cliënte over een alternatieve locatie. In de toelichting van het projectdocument, waarin het besluit van 3 december 2013 is opgenomen, wordt in artikel 2.3 expliciet overwogen dat dit principeakkoord als een sine qua non voorwaarde geldt voor het inzetten van de Acaciastraat 178/180 als KO-locatie, waarbij als uiterste richtdatum geldt 1 januari 2014. Met mijn cliënte is geen principeakkoord bereikt over een alternatieve huisvestingslocatie, niet voor en ook niet na 1 januari 2014. Een alternatieve locatie is überhaupt niet te vinden in de Bomenbuurt.

3. Daarmee staat vast dat burgemeester en wethouders van Den Haag niet instemmen met het mogelijk maken van de ontwikkelingen van de Kleinschalig Opdrachtgeverschap - Locatie Acaciastraat (woningbouw). Dat is mede van belang voor het kunnen verlenen van de vereiste omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen op deze locatie: die omgevingsvergunningen zullen immers niet door burgemeester en wethouders (kunnen) worden verleend. Tegen die vergunningen zou mijn cliënte bovendien met vrucht bezwaar kunnen maken. Cliënte kan immers een gegrond beroep doen op het besluit van 3 december 2013 en daaraan het grootst mogelijke vertrouwen ontleen dat er van de zijde van het college van burgemeester en wethouders geen instemming is met de onderhavige woningbouw.

4. Voorts is er sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die maakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet binnen de planperiode tot de beoogde woningbouw zal kunnen leiden. Mijn cliënte huurt als gezegd sedert 1 april 1981 het wijkgebouw van de gemeente Den Haag. Deze huurverhouding is aan te merken als een huurovereenkomst "230a-bedrijfsruimte". In dat kader zal de gemeente bij eventuele opzegging van de huurovereenkomst niet alleen rekening dienen te houden met een redelijke opzeggingstermijn -gelet op de lange duur van de huurovereenkomst zou in dit geval een opzegtermijn van 12 maanden redelijk zijn, zie ook het projectdocument waarin op pagina 6 gesproken wordt van een ruime opzegtermijn- maar ook met de zogenaamde ontruimingsbescherming die cliënte toekomt en die ertoe kan leiden dat cliënte nog maximaal 3 jaar na de dag waartegen de ontruiming is aangezegd, in het wijkgebouw kan blijven (tegen doorbetaling van de huidige huur).

5. Deze evidente privaatrechtelijke belemmering heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan geen woningbouw binnen de planperiode mogelijk maakt. Die woningbouw is immers onderdeel van de zogenaamde 3e tranche KO en kent een planning die onder meer uitgaat van de 1^e uitgifte van de kavels in juni 2015. Het is evident dat die termijn bij lange na niet gehaald zal worden.

NB: in deze planning wordt ervan uitgegaan dat het sloop-en bouwrijp maken in juni 2014 (!) een aanvang neemt. Duidelijk is dat ook die termijn niet gehaald zal worden.

6. Daarnaast zal het realiseren van de beoogde woningbouw tot gevolg hebben dat er woningen zullen worden gebouwd die niet aansluiten bij het karakter van de buurt. Nu het KO voorziet in "vrije" ontwerpen, zal dit in de Acaciastraat een zeer rommelige ruimtelijke uitstraling hebben. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt uit het oog verloren dat de Bomenbuurt rond 1911 is opgezet volgens de architectonische inzichten van H.P. Berlage. Het "vrije bouwen" dat door het Ontwerp gefaciliteerd wordt, is met die inzichten in strijd. De beoogde woningbouw zal in schril contrast staan tot het Berlagiaanse principe van de uniforme en monumentale gevelwand als stedenbouwkundig middel om ruimte te begrenzen en eenheid te scheppen. Zie het (vastgestelde) Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, pag.'s 11 en 12

7. Cliënte is dan ook van mening dat de beoogde woningbouw zelfs in strijd is met het reeds vastgestelde bestemmingsplan Bomenbuurt 2012. Cliënte heeft geconstateerd dat die mening door veel buurtbewoners

wordt gedeeld, buurtbewoners die veelal een groot deel van hun leven in de Acaciastraat hebben gewoond en nog wonen en aan de buurt en het vroeg 20^e-eeuwse karakter zijn verknocht. In die buurt zijn "vrije woningen" niet goed in te passen.

Ik verzoek u deze zienswijze te volgen en gegrond te verklaren en te besluiten het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen.”

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

De huurovereenkomst die appellante heeft met de gemeente Den Haag staat er niet aan in de weg dat het plan binnen tien jaar kan worden uitgevoerd. Met de Kruin is door de gemeente gezocht naar alternatieve huisvesting met als belangrijkste voorwaarden een niet al te grote afstand tot de huidige locatie en voldoende ruimte om alle activiteiten uit te oefenen. De Kruin heeft de locatie Anemoonstraat 25 als een passend alternatief beoordeeld, en de wijkvereniging is bereid om naar deze locatie te verhuizen. De Anemoonstraat ligt in de Bloemenbuurt op ongeveer 1 km afstand van de Kruin. De gemeente heeft met de Kruin een vaststellingsovereenkomst getekend die beide partijen bindt aan de gemaakte afspraken. De verwachting is dat de verhuizing begin 2016 zal plaatsvinden, en het gebouw aan de Acaciastraat eind januari 2016 wordt opgeleverd. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is voorsnog niet gebleken. Nu inmiddels sprake is van overeenstemming tussen de Kruin en de gemeente betreffende alternatieve huisvesting, is de grondslag van de zienswijze komen te vervallen en is de zienswijze in zoverre ongegrond.

In 1911 stelde de gemeenteraad het 'Plan tot Uitbreiding van 's-Gravenhage' van architect H.P. Berlage vast. Het plan leverde een fantasierijker stratenplan op dan tot dan toe in Den Haag gebruikelijk was. Aan Berlage dankt de Bomen en Bloemenbuurt de vele pleinen, de hoven, en de diagonale verkeersstraten als Thomsonlaan, Goudsbloemlaan en Azaleastraat.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat niet is gebleken dat de woningen die zullen worden gebouwd, niet zullen aansluiten bij het karakter van de buurt. De wijk kent al een aantal verschillende bouwstijlen die niet zijn gedictieerd door het plan Berlage. Het stratenplan wordt door de bouwplannen niet aangetast. Door het vervangen van de bestaande bebouwing (bedrijfsgebouwen) zal het straatbeeld o.i. juist sterk worden verbeterd. Daarbij zullen de woningen moeten worden gebouwd binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn gesteld in het in december 2013 door het college aanvaarde projectdocument, waarbij wordt uitgegaan van het bestaande bebouwingsbeeld van de omgeving. Zo gaat het plan uit van grondgebonden woningen in 3,5 bouwlagen, wordt er aaneengesloten in de rooilijn gebouwd, en zorgen de woningen voor wat meer variatie in woningtypes in de buurt. Zoals voor alle KO-locaties, geldt dat er welstandsvrij gebouwd mag worden. Niet gebleken is, dat dit leidt tot excessieve bouwontwerpen. Wel worden er minimale bouwregels opgelegd waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden, zodat de inpassing binnen de bestaande omgeving op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze geschiedt. Dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, klopt. Daarom juist is, om de nieuwbouwplannen te kunnen realiseren, het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat opgesteld.

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.113 Stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt

De Stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
“Tegen het ontwerp-bestemmingsplan Acaciastraat heeft de Stichting Bewonersorganisatie Bomenbuurt, SBOB, ernstige bezwaren, zowel tegen zelf als tegen de manier waarop het plan tot stand gekomen is en de buurt betrokken.

Met het plan bezegelt u het lot van wijkgebouw de Kruin. De bestemming Maatschappelijk verdwijnt en die van Wonen komt ervoor in de plaats. Dat in een buurt die al vol staat met huizen, waar nauwelijks groen te vinden is en nauwelijks plaatsen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, terwijl daaraan wel grote behoefte is. Behalve op de plaatsen waar scholen staan, is er in de hele buurt straks geen enkele plek meer die een maatschappelijke bestemming heeft. De Kruin biedt de ruimte aan kleine en grote groepen bewoners om elkaar te ontmoeten, samen te eten, te sporten, culturele activiteiten te ondernemen en plannen te smeden voor de buurt. De bewoners, de buurt en dus de stad worden er beter van. Daar waar gemeentelijk beleid erop gericht is bewoners in beweging te laten komen voor hun eigen leefomgeving en eenzaamheid en isolement van oudere bewoners op te heffen, leidt dit plan ertoe dat die mogelijkheden in de Bomenbuurt ernstig worden beperkt.

De toelichting bij het plan gaat uitgebreid in op de geschiedenis van dit deel van de buurt, op de archeologische waarde etc. en vermeldt in 1 zin: "Op de nieuwbouwlocatie zelf staat momenteel nog een bedrijfsgebouw, waarin tijdelijk een buurthuis is gevestigd." Veel waarde wordt hieraan niet gehecht, in tegenstelling tot hoe dat in de buurt wordt gevoeld. Aan dat belang voor de buurt gaat de toelichting geheel voorbij.

In juli 2013, nog geen jaar geleden, is het bestemmingsplan Bomenbuurt vastgesteld. Daarin is toen opnieuw vastgelegd dat het Kruinterrein een maatschappelijke bestemming heeft. Binnen een jaar komt de gemeente daar nu op terug. Dat is op zijn best een onzorgvuldige manier van omgaan met de buurt.

Verder geeft de gemeente hoog op van bewonersparticipatie, of, zoals het in het huidige collegeakkoord staat:

“Het gemeentebestuur wil zorgen voor open en transparante besluitvormingsprocessen waarin de voor- en tegenstanders aan het woord komen. Daarna neemt het gemeentebestuur, ten behoeve van het algemeen belang van de stad, een weloverwogen en beargumenteerd besluit.”

En in het concept-raadsakkoord voor de komende raadsperiode heet het: “Het stadsbestuur informeert inwoners, ondernemers en andere partners in de stad zo open mogelijk en betreft hen bij de totstandkoming van plannen en voorstellen.”

Hier blijkt dat het college dat in de praktijk net zo makkelijk naast zich neer legt. Ook als het om zoiets ingrijpends voor de buurt gaat als het slopen van het wijkcentrum. Zowel de Kruin als de buurt zijn overvallen door dit plan en er is geen enkel opzicht door de gemeente bij betrokken.

Het gemeentebestuur heeft in het projectdocument, behorende bij het besluit over het kleinschalig opdrachtgeverschap in de Acaciastraat, waaruit dit nieuwe bestemmingsplan voortkomt, opgenomen dat samen met de Kruin naar een oplossing moet worden gezocht voor herhuisvesting van het wijkcentrum en dat die oplossing een voorwaarde is 'sine qua non' voor het doorgaan van het Acaciastraat-project. 1 januari 2014 wordt genoemd als deadline. Die oplossing is er nog niet en dus is deze bestemmingsplanwijziging voorbarig.

De SBOB verzoekt u dan ook deze zienswijze te volgen en gegrond te verklaren en ook te besluiten het bedoelde bestemmingsplan niet vast te stellen.”

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

In december 2013 heeft het college het projectdocument Acaciastraat (zie RIS 268792) aanvaard. Daarbinnen is uitgegaan van een alternatieve huisvestingsplek voor de wijkvereniging binnen het stadsdeel Segbroek en bij voorkeur in de omgeving Bomenbuurt. Vanwege de wens van de raad om met de Kruin een mediationtraject in te gaan en de daarbij verplicht gestelde geheimhouding, was overleg met derden niet - of slechts zeer beperkt - mogelijk. Nu er overeenkomst is bereikt over een nieuwe locatie en de vaststellingsovereenkomst getekend is, worden alle belanghebbenden bij de verdere uitwerking van het plan betrokken. Nu inmiddels sprake is van overeenstemming tussen de Kruin en de gemeente betreffende alternatieve huisvesting, is de grondslag van de zienswijze komen te vervallen en is de zienswijze in zoverre ongegrond.

Voorts wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder Ra 2014.111 van Wijkvereniging "De Kruin"

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.116 Reclamant en 87 andere reclamanten

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Graag dien ik mijn zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt 2012 - Acaciastraat dat sinds 14 maart 2014 ter inzage ligt. Ik ben van mening dat de beoogde woningbouw in strijd is met het vastgestelde bestemmingsplan Bomenbuurt 2012.

Het doel van dit ontwerpbestemmingsplan is om bouwen in de Acaciastraat mogelijk te maken. Maar op deze locatie staat het wijkverenigingsgebouw De Kruin. Ik ben van mening dat De Kruin een essentieel onderdeel van de Bomenbuurt is en dat al 40 jaar. De Kruin is een sterk sociaal maatschappelijk betrokken vereniging. Heel veel buurtbewoners bezoeken deze instelling en met heel veel genoegen. De Buurtbewoners participeren mee in deze instelling die wordt gerund door uitsluitend vrijwilligers. Waar vindt men tegenwoordig nog zoiets?

De Kruin speelt ook een grote rol bij de sociale controle. Als er een lid van bijvoorbeeld de bridgeclub (goed voor 80 mensen) niet is op maandag, dan wordt er direct achteraan gebeld. De mensen zorgen daar voor elkaar. Voor veel buurtbewoners is het wijkverenigingsgebouw hun tweede huiskamer en als zij dit moeten verliezen, waar moeten zij dan heen? De Kruin ligt mooi centraal in de wijk en voor iedere bezoeker goed bereikbaar, zelfs met rollator en scootmobiel. In deze tijden waar mensen soms 10 jaar dood in hun huis liggen, is het naar mijn mening volstrekt ondenkbaar dat deze bloeiende wijkvereniging met sloop wordt bedreigd.

Als het college 40 jaar geleden heeft gemeend dat zij speciaal voor de Kruin dit pand heeft gevonden en geheel op maat voor de vereniging heeft gemaakt, dan vind ik het heel vreemd dat het huidige college datzelfde pand nu ineens met sloop bedreigt. Een niet te verteren ommezwaai. Bovendien zal bij die vrije woningbouw het karakter van de buurt worden aangetast en dat vind ik onverteerbaar. Onze wijk is de vorige eeuw ontworpen door architect H.P. Berlage en als men nu kan bouwen wat men wil, krijgt de straat een rommelig karakter. Veel van mijn buurtgenoten delen mijn mening.

Ik verzoek u dan ook mijn zienswijze te volgen en gegrond te verklaren en ook te besluiten het bedoelde bestemmingsplan niet vast te stellen."

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

In december 2013 heeft het college het projectdocument Acaciastraat (zie RIS 268792) aanvaard. Daarbinnen is uitgegaan van een alternatieve huisvestingsplek voor de wijkvereniging binnen het stadsdeel Segbroek en bij voorkeur in de omgeving Bomenbuurt. De gemeente spant zich in om dit voornemen binnenkort te realiseren. Het is geenszins de bedoeling van de gemeente de sociale controle binnen de wijk aan te tasten of teniet te doen. Nu er overeenkomst is bereikt over een nieuwe locatie en de vaststellingsovereenkomst getekend is, kan de functie van de Kruin in een andere plek in de wijk worden voortgezet. Nu inmiddels sprake is van overeenstemming tussen de Kruin en de gemeente betreffende alternatieve huisvesting, is de grondslag van de zienswijze komen te vervallen en is de zienswijze in zoverre ongegrond.

Met betrekking tot de opmerkingen met betrekking tot het Plan Berlage uit 1901 merken wij op dat het stratenplan door de bouwplannen niet wordt aangetast, en dat de wijk reeds een aantal verschillende bouwstijlen kent waarbinnen de nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen, o.i. goed zal passen.

Voorts wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder Ra 2014.111 van Wijkvereniging “De Kruin”

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.135 Reclamant en 80 andere reclamanten

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Ik maak me erg zorgen over de toekomst van wijkvereniging De Kruin. Ik heb begrepen dat de gemeente kavels in optie heeft verkocht aan particulieren en op die kavels staat nu juist het pand van deze wijkvereniging. Dat kan toch niet?

Ik dien graag mijn zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan dat sinds 14 maart ter inzage ligt. (Toen waren alle kavels al verkocht, een hele vreemde gang van zaken. Mijns inziens de omgekeerde wereld.) Ik ben van mening dat de beoogde bouw in strijd is met het vastgestelde bestemmingsplan Bomenbuurt 2012.

De Kruin is al 40 jaar het hart van de Bomenbuurt en veel buurtbewoners komen graag in de Kruin. Zij kunnen deelnemen aan een gevarieerd aanbod aan activiteiten. Zo kunnen zij er bijvoorbeeld eten voor maar 5 euro en dan hebben ze een voorafje, een maaltijd met toetje en een kopje thee of koffie na. Voor mensen met een kleine beurs ideaal en sociaal heel gezellig. Dat kan de gemeente toch niet afbreken?

Bovendien worden de vrije, nieuw te bouwen huizen veel te hoog en zij zullen onevenredig veel schaduw veroorzaken. Heel vervelend als men in een grote stad woont. Maar erger nog, die vrije bouw verandert het hele karakter van de straat. Dat is geheel in strijd met het originele ontwerp. Dus dat zou niet mogen.

In deze steeds verder onsociale tijden is het bestaan van onze Kruin een verademing. Mensen voelen zich er thuis en worden door de vrijwilligers erg verwend. Als zelfs onze koning Willem Alexander in zijn kersttoespraak refereert aan het belang van buurtparticipatie dan heeft de gemeente toch te luisteren?

Ik verzoek u dan ook mijn zienswijze te volgen en gegrond te verklaren en ook te besluiten het bedoelde bestemmingsplan niet vast te stellen.”

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

In december 2013 heeft het college het projectdocument Acaciastraat (zie RIS 268792) aanvaard. Daarbinnen is uitgegaan van een alternatieve huisvestingsplek voor de wijkvereniging binnen het stadsdeel Segbroek en bij voorkeur in de omgeving Bomenbuurt. Vanwege de wens van de raad om een mediationtraject in te gaan en de daarbij verplicht gestelde geheimhouding, was overleg met derden niet - of slechts zeer beperkt - mogelijk. Nu de vaststellingsovereenkomst getekend is, worden alle belanghebbenden bij de verdere uitwerking van het plan betrokken. Nu inmiddels sprake is van overeenstemming tussen de Kruin en de gemeente betreffende alternatieve huisvesting, is de grondslag van de zienswijze komen te vervallen en is de zienswijze in zoverre ongegrond.

De nieuw te bouwen huizen wijken qua hoogte niet af van de andere panden in de wijk. en zullen niet onevenredig veel schaduw veroorzaken op de omliggende gebouwen. De bouwhoogte past binnen de bezonningsnorm die de gemeente Den Haag hanteert. Tenslotte merken wij op dat de wijk reeds een aantal verschillende bouwstijlen kent waarbinnen de nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen, o.i. goed zal passen.

Voorts wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder Ra 2014.111 van Wijkvereniging "De Kruin"

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.270 Reclamant

Zie de tekst van Ra 2014.135. Hieraan is toegevoegd: "Er komen hier wekelijks zo'n 300 personen. Lijkt me toch een groot aantal en heel belangrijk voor de wijk."

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

In december 2013 heeft het college het projectdocument Acaciastraat (zie RIS 268792) aanvaard. Daarbinnen is uitgegaan van een alternatieve huisvestingsplek voor de wijkvereniging binnen het stadsdeel Segbroek en bij voorkeur in de omgeving Bomenbuurt. De gemeente is zich bewust van het belang van een buurthuis voor de wijk, en heeft zich ingespannen om – samen met de Kruin - een alternatieve locatie te vinden. Nu inmiddels sprake is van overeenstemming tussen de Kruin en de gemeente betreffende alternatieve huisvesting, is de grondslag van de zienswijze komen te vervallen en is de zienswijze in zoverre ongegrond.

Voorts wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder Ra 2014.111 van Wijkvereniging "De Kruin"

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming vanwege de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Acaciastraat. Voor de nieuwe ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer 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 ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;

de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².
(bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro)

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van meer dan één woning voorzien, waardoor de gemeente in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. De raad kan op basis van art. 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

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

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft. De ontwikkelingen vallen binnen gemeentelijke grondexploitaties en zijn economisch uitvoerbaar. Ook eventuele risico's kunnen worden opgevangen door beschikbare middelen in de Reserve Grondbedrijf. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4^o en 5^o, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 februari 2015,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Bomenbuurt 2012-Acaciastraat betrekking hebbende bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, vastgesteld bij raadsbesluit 58, van 30 mei 2013;
- IV. vast te stellen het Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0269CAcaciastr-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0269CAcaciastr-ondergrond.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 Bomenbuurt 2012-Acaciastraat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2015.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012-Acaciastraat wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518. BP0269CAcaciastr-40ON in NL.IMRO.0518. BP0269CAcaciastr-50VA