

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 1 mei 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 aangevuld bij amendement RV 42.2015/B, 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 zienswijze Ra 2015.39, Ra 2015.41, Ra 2015.43, Ra 2015.44, Ra 2015.45, Ra 2015.46, Ra 2015.47, Ra 2015.48, Ra 2015.51, Ra 2015.63 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing van de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a. en voor het overige ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze Ra 2015.42 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a, Toelichting, het aanpassen van paragraaf 3.2.4.5 op een fietsvrij gebied en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze Ra 2015.49 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Toelichting, het aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze Ra 2015.55 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a, bestemming Horeca-1, opnemen van een restaurantfunctie, Art.6.1, Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijze Ra 2015.58 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Gemengd-3, Art. 5.5 onder f, ten aanzien van onderscheid in grootschalige detailhandel in dagelijkse en niet dagelijkse levensmiddelen. Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren.
- VII. de zienswijze Ra 2015.59 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels,

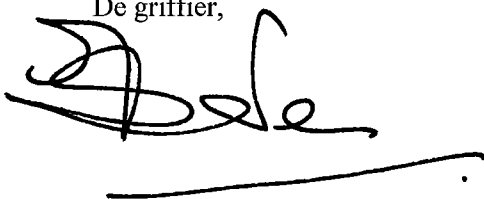
bestemming Verkeer-Verblijfsgebied , waarborgen van groen, Art. 10.2 en voor het overige ongegrond te verklaren;

- VIII. de zienswijze Ra 2015.60 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, aanpassing functie detailhandel, Art. 5.5, onder f, bestemming Verkeer-Verblijfsgebied , waarborgen van groen, Art. 10.2. Toelichting waarborgen van groen in bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- X. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
- Bestemmingsplan Spuikwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 371, d.d. 23 augustus 1982;
 - Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 63, d.d. 24 mei 2007;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier 2013, vastgesteld bij raadsbesluit 134, d.d. 31 oktober 2013.
- XI.* met in achtneming van de Staat van wijzigingen en de wijzigingen volgend uit het aangenomen amendement RV 42.2015/B vast te stellen het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln -40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln -ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. dat bij het bestemmingsplan voor Wijnhavenkwartier en Spuiplein geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

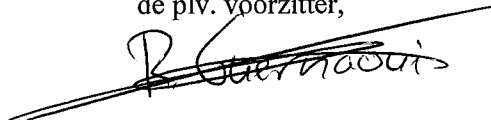
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 juni 2015.

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 11 juni 2015.**

De griffier,



de plv. voorzitter,



GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 16 februari 2015 (rm 2015.061-RIS 280742) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het centrum van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het plangebied is globaal als volgt: Turfmarkt, Oranje Buitensingel, Schedeldoekshaven en het Spui.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Wijnhavenkwartier en Spuiplein op:

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Wijnhavenkwartier" dateert van 24 mei 2007.
- b. Voor de toren en de laagbouw van het voormalige kantorencomplex Schedeldoekshaven 102, 104, 200, 206 en 208 (het noordelijke deel van het voormalige ministerie van Justitie en Binnenlandse Zaken) is 7 april 2014 een (uitgebreide) omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier verleend ten behoeve van een onderwijsfunctie, 170 appartementen, commerciële ruimten, horeca en detailhandel alsmede kantoren. De betreffende omgevingsvergunning wordt ingepast in dit bestemmingsplan.
- c. In het Coalitieakkoord 2014 - 2018 (d.d. 4 juni 2014) is vermeld dat voor het gebied tussen Spui, Turfmarkt, Verlengde Nieuwe Haven en Schedeldoekshaven een nieuw plan in de vorm van een integrale gebiedsontwikkeling komt voor een nieuw cultureel hart.
- d. Het college heeft op 30 september 2014 het projectdocument 'Gebiedsontwikkeling Spuikwartier' (RIS 276522) vastgesteld. Dit document is als bijlage opgenomen bij het ' voorstel van het college inzake Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling Spuikwartier' (RIS 276520), hetgeen door de raad is vastgesteld op 7 november 2014. Het bestemmingsplan maakt de, in het document opgenomen gebiedsontwikkeling voor het Spuikwartier mogelijk.
- e. Een deel van de locatie van de gebiedsontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 dat op 31 oktober 2013 is vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Vanwege het coalitieakkoord heeft de gemeente verzocht de op de locatie opgenomen, van het huidige plan afwijkende gebiedsontwikkeling met ook bebouwing op het Spuiplein, te vernietigen. Bij uitspraak van 11 februari 2015 heeft de Raad van State o.a. de bestemming, welke voorzag in deze gebiedsontwikkeling vernietigd, waardoor het onderliggende bestemmingsplan; Spuikwartier, vastgesteld op 23 augustus 1982 vigerend is geworden.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur alsmede het vertalen van de reeds vergunde situatie in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

- *Ontwikkelingen*

Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein maakt de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk:

- De gebiedsontwikkeling betreft de herontwikkeling van de theaters aan het Spuiplein inclusief conservatorium en de tweede fase van de transformatie van de voormalige ministeries. Er wordt een

cultuur- en onderwijscomplex gerealiseerd en een commercieel programma, waaronder detailhandel, horeca en woningbouw;

- Een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte voor met name het Spuiplein en Turfmarkt.

Volgens de 'Agenda voor de Haagse Verdichting' wordt daarbij invulling gegeven aan:

- Functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw). Zo wordt in Wijnhaven Fase 2.1 een deel van de oude ministeries getransformeerd naar woningen, een vestiging van de Leidse Universiteit, commerciële ruimte, horeca en kantoor met ondersteunende functies zoals parkeren. Ook wordt de hierboven omschreven ontwikkeling mogelijk gemaakt, wat de transformatie betekent van het andere deel van de leegstaande ministeries;
- Dubbel grondgebruik. Binnen het hele bestemmingsplan komt dubbel grondgebruik voor. Zo is er ondergronds parkeren in maximaal twee bouwlagen, wordt ingezet op plinten met commerciële functies; *Niet van toepassing is echter:*
- Optoppen (dakopbouwen en minimaal vijf bouwlagen). De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes overschrijden de vanuit het optoppen minimaal gewenste bouwhoogte al. Gezien de gestapelde (hoog)bouw zijn dakopbouwen ook niet aan de orde. Mits aan nadere eisen wordt voldaan, wordt het binnen de gebiedsontwikkeling Spuikwartier wel mogelijk gemaakt om een bouwhoogte van 70 meter en met vrijstelling 90 meter te realiseren;
- Verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen. Gezien de hoge dichtheid, de te bouwen bouwblokken en de ambities voor aantrekkelijke plinten is dit niet aan de orde.

- *Beschrijving van het plan*

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stap in de ontwikkeling van het Wijnhaven- en Spuikwartier mogelijk. Het plangebied is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, uitgebreid met een nieuwe fase, te weten de theaters aan het Spuiplein, het complex met hotel en restaurant en het Spuiplein.

De voltooide Wijnhaven fase 1, betreft de nieuwe ministeries van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties en Veiligheid & Justitie en het multifunctionele gebouw De Kroon met woningbouw, kantoren en detailhandel. In het bestemmingsplan is dit opgenomen onder de bestemming Gemengd-1.

Door de realisatie van deze nieuwe ministeries kwamen de oude ministeries leeg te staan. De leegstaande toren, van het voormalige Ministerie van Binnenlandse Zaken en de laagbouw van het voormalige Ministerie van Justitie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling, bekend als Wijnhaven fase 2.1.

Heijmans Vastgoed BV heeft hiervoor op 7 april 2014 een omgevingsvergunning met afwijking van het oude bestemmingsplan Wijnhavenkwartier gekregen. Het complex wordt getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw met een onderwijsfunctie, ten behoeve van de Universiteit Leiden, 170 appartementen, commerciële ruimten voor horeca en detailhandel alsmede kantoren. In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling opgenomen onder de bestemming Gemengd-2.

Het bestaande complex met hotel en restaurant aan de zijde van het Spui blijft behouden. Het bestemmingsplan is voor deze onderdelen conserverend van aard.

De andere delen van de voormalige ministeries (ook bekend als Wijnhavenkwartier fase 2.2), de kavel van het theatercomplex en het Spuiplein zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Dit maakt de ontwikkeling van een nieuw cultuur- en onderwijscomplex, alsmede nieuwe woningen, winkels, hotel, sport, horecavoorzieningen, kantoren en onderwijs mogelijk. Ook worden aanpassingen van de parkeergarages en de herinrichting van de openbare ruimte mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen zullen plaatsvinden op en rond de locatie van het gedeelte van de voormalige ministeries die nog niet wordt getransformeerd en de huidige theaters. Dit gebied wordt begrensd door de Turfmarkt, Turfhaven, Schedeldoekshaven/Ammunitiehaven en het Spuiplein.

Deze gebiedsontwikkeling is de volgende stap in de transformatie van het stedelijk gebied tussen het Centraal Station en het oude centrum en tussen de Rivierenbuurt en de historische binnenstad rond het Plein. Deze transformatie is meer dan 30 jaar geleden gestart en heeft geleid tot een intensief bebouwd en gebruikt gebied. Deze ontwikkeling is in hoofdstuk 2.2. Ontstaansgeschiedenis beschreven.

De ambitie voor de gebiedsontwikkeling is om de intensieve benutting van het gebied, de verblijfskwaliteit en de stedelijke beleving fors te verbeteren. Dit krijgt vorm door vernieuwing /modernisering/ hergebruik van de theaters, toevoeging van culturele- en onderwijsfuncties, verhoging van de kwaliteit van de publieke ruimte en door vervanging van verouderde kantoorruimtes voor commerciële functies, waaronder wonen mogelijk te maken.

- *Mer- beoordeling*

In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in de uitvoeringswetgeving in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (het Besluit milieueffectrapportage). Er bestaat een beperkte en een uitgebreide m.e.r.-procedure. Daarnaast gelden voor projecten, die vallen onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., een m.e.r.-beoordelingsplicht of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Welke procedure van toepassing is, hangt af van het project.

Naast een conserverend deel, wordt er met dit bestemmingsplan circa 175.000 m² aan functies mogelijk gemaakt zoals culturele voorzieningen, woningen, horeca, onderwijs en detailhandel.

Vanwege de omvang van deze nieuwe functies, valt de ontwikkeling onder de activiteit 'de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Deze activiteit is niet opgenomen in bijlage C van het Besluit m.e.r., waardoor niet direct een m.e.r.- plicht geldt.

De activiteit is wel opgenomen in bijlage D onder categorie D 11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de gevallen die tot deze activiteit behoren, zijn: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de gevallen die tot deze activiteit behoren, zijn:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen liggen onder deze gestelde drempelwaarden. Formeel betekent dit dat er geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Niettemin heeft de gemeente ervoor gekozen om uit oogpunt van zorgvuldigheid wel een m.e.r.-beoordelingprocedure te doorlopen. De bijbehorende m.e.r. beoordelingsnotitie 'Wijnhavenkwartier en Spuiplein, januari 2015' is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Op grond van de m.e.r.-beoordelingsnotitie "Wijnhavenkwartier en Spuiplein", zoals opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting, heeft het college besloten geen Milieueffectrapport op te stellen, zie de bijlage (DSO/2015.426) bij dit raadsvoorstel. Dit besluit wordt via het Gemeenteblad en de Staatscourant gepubliceerd

- *Financiële consequenties*

Voor de economische uitvoerbaarheid valt het plangebied binnen de grondexploitatie Wijnhavenkwartier (GD-1 en -2) en de grondexploitatie Spuikwartier (GD-3). De transformatie van het gebied Wijnhavenkwartier is bijna afgerond. Het gebied is reeds uitgegeven.

De economische uitvoerbaarheid is middels de grondexploitatie Wijnhavenkwartier (RIS276521) verzekerd. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie Spuikwartier over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Er is in dit deel bestemmingsplan geen sprake van privaat grondeigendom. Alle gronden waar nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd zijn of komen in vol eigendom van de gemeente. Er is daarom sprake van maximaal kostenverhaal door hantering van de residuele grondwaarde methodiek en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het kostenverhaal is immers verzekerd middels verrekening in de uitgifteprijs van gemeentegrond.

De economische uitvoerbaarheid is gebaseerd op de vertrouwelijke grondexploitatie (bijlage bij projectdocument RIS 276522), die in alle zorgvuldigheid is opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van gedetailleerde kostenramingen van diverse interne en externe bronnen. Alle kosten zijn daarin meegenomen, waaronder verwervingskosten, sloopkosten, bodemsaneringskosten, kosten van bouwrijp maken, kosten van het herinrichten van de openbare ruimte en apparaatslasten.

In de grondexploitatie is eveneens een uitgebreide risico-analyse opgenomen. Deze risico's zijn begrepen in het benodigd weerstandsvermogen zoals opgenomen is in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties Gemeente Den Haag (RIS276320). De grondexploitatie laat zien dat ook dit onderdeel van het project economisch uitvoerbaar is.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Spuikwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 371, d.d. 23 augustus 1982, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 26 maart 1985 en onherroepelijk geworden d.d. 14 oktober 1988;
- Wijnhavenkwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 63, d.d. 24 mei 2007, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 8 januari 2008 en onherroepelijk geworden d.d. 6 maart 2008;
- Spuikwartier 2013, vastgesteld bij raadsbesluit 134, d.d. 31 oktober 2013 en onherroepelijk geworden d.d. 11 februari 2015.

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

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

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 10 februari 2015, RIS 280741, 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 16 februari 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 februari tot en met 2 april 2015 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0287EWhkwSpuipln-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	2015.32	Reclamant
2.	2015.39	Stadsbrasserie de Ooievaer
3.	2015.40	Spui Haven
4.	2015.41	Café van Beek
5.	2015.42	Turfmarkt Ondernemers Platform
6.	2015.43	Universiteit Leiden, Expertisecentrum Vastgoed
7.	2015.44	Bewoners van het Hertzberger gebouw
8.	2015.45*	Reclamant
9.	2015.46*	Reclamant
10.	2015.47*	Reclamant
11.	2015.48*	Reclamant
12.	2015.49	Reclamant
13.	2015.50**	Reclamant

14.	2015.51	Vereniging Vrienden van Den Haag
15.	2015.55	Wieringa Advocaten, mr. C.J. Koenen namens Accor Hospitality Nederland N.V. en MPA Newday Netherlands B.V.
16.	2015.58	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
17.	2015.59	Stichting SOS Den Haag
18.	2015.60	Werkgroep Dooievaar+
19.	2015.61**	Reclamant
20.	2015.62**	Reclamant
21.	2015.63	Reclamant

* De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze Ra 2015.44 en derhalve niet opgenomen.

** De met ** gemerkte zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze Ra 2015.60 of bevatten enkele punten die gelijklopend zijn en derhalve niet opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

Er gaan meerdere zienswijzen over de gekozen gebiedsontwikkeling voor het Spuikwartier. Verder gaan er meerdere zienswijzen over het maximale bouwvolume waarbij afgevraagd wordt of dit volume op basis van het windhinder- en bezonningsbeleid wel beperkt kan worden door het stellen nadere eisen in de regels. Deze onderwerpen worden eerst behandeld en bevatten de antwoorden op de ingebrachte zienswijze over deze onderwerpen. Vervolgens wordt er op de ingebrachte zienswijzen, voor zover niet behandeld, een reactie gegeven. Daarbij wordt, voor zover van toepassing verwezen naar het betreffende onderwerp of naar de eerder behandelde zienswijze.

ANTWOORDEN PER ONDERWERP

I. Gebiedsontwikkeling Spuikwartier.

Op 7 november 2014 heeft uw raad het document 'Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling Spuikwartier' (RIS 276520) vastgesteld. Hiermee zijn er ten aanzien van deze gebiedsontwikkeling inhoudelijke en stedenbouwkundige kaders gekozen, een aanbestedingsstrategie evenals de financiële kaders. Een en ander is uitgewerkt in het 'Stedenbouwkundig beoordelingskader, 28 november 2014 RIS276520' en het 'Projectdocument Gebiedsontwikkeling Spuikwartier, RIS276522'. Deze zijn als bijlagen in bovengenoemd document alsmede als bijlagen 2 en 3 bij de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Deze documenten, zijn gericht op de bestemming 'Gemengd-3 (art 5). In de toelichting, ho. 5.4 'Gebiedsontwikkeling Spuikwartier' worden de stedenbouwkundige criteria van de aanbesteding omschreven, zoals deze zijn vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig beoordelingskader gebiedsvisie Spuikwartier Den Haag'.

De stedenbouwkundige criteria zijn vastgelegd in het "Stedenbouwkundig beoordelingskader Gebiedsvisie Spuikwartier Den Haag" van 28 november 2014 dat als Bijlage 2 (bij de Toelichting) is opgenomen. In dit kader zijn stedenbouwkundige thema's, beoordelingsaspecten, duurzaamheidskansen en deelopgaven geformuleerd. De stedenbouwkundige thema's die al decennia lang de rode draad in de gebiedsontwikkeling vormen zijn onder andere interactie/ontmoeting, verbinding, bestemming, identiteit, kwaliteit openbare ruimte, skyline en hoogteopbouw, openbaar interieur en architectuur. Met de beoordelingsaspecten worden aspecten zoals rooilijn, plint, bouwhoogte, verkeer en logistiek, daklandschap, detail en klimaat getoetst. Voor de duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling wordt conform de BREEAM methodiek op gebieds- en gebouwniveau ingezet op een score van minimaal "very good" (drie sterren). Binnen de voorgestelde gebiedsontwikkeling bieden de

duurzaamheidsaspecten management, synergie, welvaart en welzijn, ruimtelijke ontwikkeling, gebiedsklimaat en bronnen de meeste kansen om de score te verhogen.

Tenslotte zijn er deelopgaven geformuleerd zoals de verbindingen met de omgeving (Plein, Rivierenbuurt, Binckhorst), de inrichting van de omliggende straten en openbare ruimte (Turfmarkt, Schedeldoekshaven, Spuiplein), mogelijk hergebruik van bestaande bebouwing en de inpassing van verkeerstromen en parkeren. In de gebiedsvisie dient beschreven te worden hoe elk van deze deelopgaven is behandeld en bijdraagt aan de visie.

Deze criteria worden bij de beoordeling van de aanbesteding getoetst. In de regels van dit bestemmingsplan kunnen enkele van deze criteria worden geborgd middels een nadere eisen regeling. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag nadere regels stellen ten aanzien van: de situering en/of vormgeving van gebouwen en de ruimtelijke inpassing ervan in de omgeving. Dit in het bijzonder ten aanzien van mogelijke gevolgen voor wat betreft bezonning en windhinder, alsmede in verband met de uitwerking hiervan op de historische binnenstad; de situering van in- en/of uitritten van de parkeergarage(s) en omtrent de wijze van ontsluiting van de expeditie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met de bepaling van de situering van het bouwvlak t.b.v. de gebiedsontwikkeling rekening is gehouden met de zichtlijnen van de Nieuwe Kerk."

Geconcludeerd wordt dat aan het onderhavige bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein wel degelijk een stedenbouwkundige visie ten grondslag ligt. In het Stedenbouwkundig kader wordt daarbij in voldoende mate ingegaan op de, buiten het plangebied van het bestemmingsplan aangrenzende gebiedsdelen.

Het refereren aan andere, oudere plannen van de gemeente zoals het Stedenbouwkundig Raamwerk Spuiforum, of om andere plannen als van Werkgroep Dooievaar+ en plan Spuihaven, welke reeds bij de bespreking van de vaststellingsprocedure van genoemd document betrokken werden en als zienswijze slechts genoemd zijn, is in dit verband niet relevant meer.

Programma

In het Projectdocument wordt in paragraaf 4.6 en hoofdstuk 5 het programma ten bate van de Gebiedsontwikkeling Spuikwartier beschreven. De toegestane functies zijn bepaald aan de hand van het bestaande programma van eisen voor het onderwijs- en cultuurprogramma, het programma van Wijnhaven fase 2.2. en gemeentelijk beleid. Zodoende kunnen binnen deze bandbreedte die functies gerealiseerd worden die zowel volgens de gemeente als de consortia mogelijk en wenselijk zijn.

Met een binnenplanse afwijking kan uitbreiding worden toegestaan binnen de normale proceduretijd van een omgevingsvergunning. Middels een wijzigingsbevoegdheid die is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, kan de toegestane oppervlakte voor congres- en vergaderaccommodaties en/of de hotelfunctie geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden in de functies wonen en/of onderwijs.

Dit programma is in het bestemmingsplan vertaald in de bestemming Gemengd-3 (art.5). Hierin worden de volgende functies mogelijk gemaakt: een cultuur- en onderwijscluster; kantoor; detailhandel en dienstverlening; congres- en vergaderaccommodatie; hotel; horeca wonen; sport; onderwijs.

In het bestemmingsplan is binnen de begrenzing van de bestemming Gemengd-3, conform het projectbesluit (bijlage3 Toelichting) een bebouwingsenvelop van in theorie maximaal 159.700 m² bvo bij recht mogelijk en met binnenplanse afwijking maximaal 175.700 m²bvo.

Binnen de begrenzing van de bestemming Gemengd-3, worden marktpartijen gevraagd het minimaal te realiseren culturele- en commerciële programma onder te brengen. Het betreft in totaal circa 105.000 m² bvo, 700 parkeerplaatsen en 1.500 fietsparkeerplekken in het onderwijs- en cultuurgebouw.

Met deze eisen wordt de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zeker gesteld.

Ook uit het bezonningsonderzoek blijkt dat het maximale volume zonder aanpassingen niet realiseerbaar is.

De conclusie is dat de globale en flexibele bestemming Gemengd-3 ruimte biedt voor de gewenste gebiedsontwikkeling.

II. Maximale bouwvelop, beperken met nadere eisen

In art. 5.2.d. Gemengd - 3 van de regels van het bestemmingsplan staat dat de maximale bouwhoogte begrensd is tot 70 meter. Verder is in art. 5.4. 'Afwijken van de bouwregels' opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van de maximale bouwhoogte tot maximaal 90 meter (binnenplanse afwijking). Hierdoor is in theorie aan de zijde van het Spuiplein een wand tot 50 meter hoogte mogelijk, aan de Turfhaven in theorie een wand van 90 meter hoog en aan de Schedeldoekshaven en Turfmarkt een oplopende wand van 50 tot 90 meter mogelijk wat gevolgen heeft op de bezonning, het windklimaat, het verblijfsklimaat en de historische stad.

Echter: de kaders die in het Stedenbouwkundig beoordelingskader ten bate van de aanbesteding zijn geformuleerd stellen eisen aan onder andere de kwaliteit van de openbare ruimte, architectuur, skyline en hoogteopbouw. Ook worden in lijn met de Haagse normen voor de bezonning en het windklimaat eisen gesteld aan de ontwikkeling.

De gevolgen van dit maximale volume zijn inzichtelijk gemaakt voor de bezonning en het windklimaat. Dit blijkt o.a. in paragraaf 5.6 van de Toelichting op het onderhavige bestemmingsplan. Uit het als bijlage bij de Toelichting opgenomen bezonningsonderzoek van Peutz van 7 november 2014 kan worden opgemaakt dat op basis van het beleid ten aanzien van bezonning van woningen dit maximale volume zonder aanpassingen niet realistisch is. Hierin is ook inzichtelijk gemaakt wat het maximale bouwvolume kan zijn rekening houdende met de bezonningseisen voor de bestaande en in aanbouw zijnde woningen. In paragraaf 5.6 is omschreven dat:

Gezien de gekozen gebiedsontwikkeling met aanbestedingsstrategie is het op bestemmingsplanniveau vastleggen van een maximum bouwvolume, dat rechtens voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het bezonnings- en windhinderbeleid niet mogelijk, omdat dan in het bestemmingsplan een concreet bouwplan moet worden vastgelegd. Dit is niet wenselijk. Enerzijds omdat het bouwontwerp tot stand komt op basis van een architectonische ontwerpopgave aan de hand van de in het plan opgenomen programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Anderzijds omdat er vele variaties in bouwvolumes denkbaar zijn, die tot een goed resultaat voor wat betreft de bezonning kunnen leiden. Het verlagen of terugleggen van bebouwing op de ene plek kan immers betekenen dat de bebouwing op een andere plek kan toenemen, zonder dat dit negatieve consequenties hoeft te hebben voor de bezonning van omliggende panden. Daarom kan pas op bouwplanniveau worden gezien en getoetst wat de invloed is van de nieuwbouw voor de bezonning van in de nabijheid gelegen woningen. Teneinde, voor zover dat nodig mocht zijn, op gemeentelijk niveau invloed qua bezonning te kunnen uitoefenen op bouwplanniveau is in de planregels een nadere eisenregeling opgenomen. Op grond hiervan kan en zal de gemeente in het kader van de bouwplanprocedure een bezonningsonderzoek verlangen. Aan de hand daarvan kan, indien daar aanleiding toe bestaat worden bepaald of en zo ja welke maatregelen er moeten worden getroffen om de bezonningssituatie te verbeteren.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft op basis van artikel 3.6, lid 1 en onder d de bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om met inachtneming van de bij het plan gegeven regels, omschreven onderwerpen of onderdelen om nadere eisen te kunnen stellen. Het stellen van een nadere eis op basis van de genoemde regeling in de Wro kan zodoende een beperking van het maximale volume inhouden.

Wanneer voor het onderhavige bestemmingsplan, binnen de bestemming Gemengd-3 een omgevingsvergunning wordt gevraagd, dient er aan het vigerende beleid op het gebied van bezonning en windhinder (RIS 170509) getoetst te worden. Indien het gemeentebestuur het op basis van dat beleid noodzakelijk acht dat het bouwplan wordt aangepast, kunnen in dat verband nadere eisen worden gesteld om dat te borgen op basis van de 'nadere eisen regeling', zoals opgenomen in art. 5.3.

Aangezien in meerdere ingediende zienswijzen afgevraagd wordt of middels het stellen nadere eisen in

de regels de maximale bouwvelop wel beperkt kan worden op basis van het windhinder- en bezonningsbeleid wordt deze regeling tekstueel zo aangepast dat duidelijk is dat bij de (vanzelfsprekende) toetsing van dit beleid en/of het principe van de goede ruimtelijke ordening nadere eisen gesteld kunnen worden.

Bij de concrete toetsing zal getoetst worden aan de actuele normen ten aanzien van bezonning en windhinder waarbij:

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

Stadsgezicht / historische binnenstad

De invloed van het te realiseren bouwvolume op het stadsgezicht en de binnenstad is in voldoende mate onderzocht en geborgd in het bestemmingsplan middels de nadere eisen regeling, op basis waarvan op bouwplanniveau een hieraan getoetst wordt.

Zo maakt de ontwikkeling volgens de Agenda voor de Haagse Verdichting (RIS 159469) onderdeel uit van een gebied waar verdichting en hoogbouwclusters bijdragen aan de gewenste ambities. Dit zijn gebieden in de stad met een hoog stedelijk tot stedelijk karakter. Hoge dichtheden, mix van functies en optimale bereikbaarheid staan daarbij centraal. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande hoogbouwclusters rondom het Centraal Station en het Wijnhavenkwartier.

In het Stedenbouwkundig beoordelingskader zijn stedenbouwkundige uitgangspunten zoals 'kwaliteit van de openbare ruimte', 'skyline en hoogteopbouw' en 'architectuur' benoemd. Tevens zijn er beoordelingscriteria zoals 'plint', 'basishoogte', 'maximale bouwhoogte', 'daklandschap', architectonisch 'detail' en 'klimaat' opgenomen. Onder 'klimaat' wordt ook het voldoen aan de Haagse eisen voor bezonning en windklimaat (RIS 170509) verstaan.

ANTWOORDEN PER ZIENSWIJZE

1. Ra 2015.32 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Middels deze brief reageer ik op het ontwerp-bestemmingsplan en wil ik aangeven dat ik open sta voor een constructief en serieus gesprek. Deze brief schrijf ik op persoonlijke titel, maar mijn achtergrond is bewoner van een appartement direct aangrenzend aan het plangebied alsmede voorzitter van de Vereniging van Eigenaren van 41 appartementen op dezelfde locatie.

Studiegebied

Op pagina 55 wordt een studiegebied gemarkeerd en wordt gemeld dat dit studiegebied als basis dient voor de door marktpartijen in te dienen gebiedsvisie. De wisselwerking tussen de routes en gebieden is belangrijk. Het bevreemdt mij dat ik (als voorzitter van de VVE) c.q. wij (als gehele VVE) niet zijn gecontacteerd. Hoe ziet u dit?

Parkeergarage

Er wordt melding gemaakt van het verdwijnen van de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Ammunitehaven. Deze in- en uitrit wordt gebruikt door ons voor de toegang en uitrit van de parkeergarage onder ons gebouw. Hierbij heb ik twee vragen:

1. Het verdwijnen van de in- en uitrit betekent dat onze parkeergarage niet meer bruikbaar wordt.

Hebt u hierbij stilgestaan?

2. De afspraak is dat de bestaande in- en uitrit wordt onderhouden door de beheerder van de parkeergarage c.q. de gemeente Den Haag. Het niet meer gebruiken hiervan zal betekenen dat de eigenaar van de parkeergarage (Stichting Notarieel Pensioenfonds) deze toekomstige kosten zal moeten dragen. Hetgeen een

zeer waarschijnlijke verhoging van de huur en servicekosten in zal houden. Hebt u op voorhand rekening gehouden met een planschade vergoeding? En zo ja, mag ik daar inzicht in.

Reikwijdte bestemmingsplan

In de bijlagen bij het bestemmingsplan wordt onder andere qua verkeersbewegingen diverse beweringen gedaan over zaken die buiten het plangebied vallen. Op pagina 60 geeft u het volgende aan: "*de verkeerstructuur buiten het plangebied (Schedeldoekshaven, Spui, e.d.) wordt niet aangepast door de voorgenomen ontwikkelingen in het Spuikwartier*". Het is mij onvoldoende duidelijk hoe u de nieuwe situatie wél voor zich ziet, mede in overeenstemming met de omgeving buiten het plangebied. Hierbij vallen mij de volgende zaken op:

1. Op welke wijze kan het verkeer komend vanaf het Prins Bernardviaduct zonder zeer onnatuurlijke bochten te maken op een normale wijze de Schedeldoekshaven op komen?
2. Is door de voorgenomen vernauwing van de Schedeldoekshaven/Ammunitiehaven nog steeds ruimte voor het maken van een U-turn ter hoogte van het Spui?
3. In 1975 is het Prins Bernhardviaduct in gebruik genomen. Een fantastische weg die een verbinding maakt van de Utrechtsebaan (A12) naar het Centrum (en onze woningen), alsmede naar het Bezuidenhout. Deze weg is in 1989 enorm ingekort om moverende redenen destijds, waarna ook het Terminal gebouw is gebouwd. Destijds is er goed over nagedacht, mijn vraag is of dat nu ook zo is. Hierbij heb ik drie vragen:

Zienswijze (verbinding Rivierenbuurt)

- a. De scheiding tussen het Centrum en de Rivierenbuurt bleek eind jaren 80/ begin jaren 90 erg groot geworden. Om dit te verkleinen is het Prins Bernhardviaduct verkort en heeft ons gebouw een onderdoorgang om te voldoen aan looplijnen vanuit de Rivierenbuurt naar het Centrum. De voorgenomen bebouwing creëert naar mijn mening wederom een scheiding die groter is dan gewenst.
- b. Het Terminal gebouw is ontworpen om de aanpassing van het Prins Bernhardviaduct letterlijk in goede banen te leiden. Een aanpassing van de opvolgende wegen leidt tot het verminderen van deze functie en heeft mogelijk tot gevolg dat de doorstroming van autoverkeer in negatieve zin wordt beïnvloed. Het lijkt alsof in de m.e.r.-rapportage hier geen rekening mee is gehouden?
- c. Eén van de grote voordelen van het Prins Bernhardviaduct is de aansluiting op de Utrechtsebaan. Eén van de hoofdredenen dat ikzelf hier ben gaan wonen is deze toegang tot de snelweg. In de m.e.r.-rapportage wordt geconcludeerd dat de modal split duidelijk in het voordeel is van het openbaar vervoer en de fiets. Het lijkt alsof er onvoldoende gedegen onderzoek is gedaan of het daadwerkelijk zo is dat de burgers die gaan wonen in dit gebied de voorkeur heeft voor het openbaar vervoer en de fiets in tegenstelling tot de auto. Ikzelf ben bijvoorbeeld nooit gevraagd om een enquête o.i.d. in te vullen. Kunt u bevestigen of dit onderzoek voldoende gedegen is uitgevoerd?
- d. Voorts wordt ten aanzien van de intensiteit van de wegvakken in de m.e.r.-rapportage bij wegvakken 9, 10 en 11 slechts een toename verwacht van 0% tot 7% tot 2025. Ook dit lijkt onvoldoende gedegen onderzoek te zijn. De Rotterdamsebaan zal gereed zijn in 2019 en zal juist tot een veel hogere verkeersintensiteit leiden op deze wegvakken en daarmee tot toestroom van verkeer aan deze kant van de stad. Hoe kijkt u hier tegenaan?

Om de goede bedoelingen eind jaren 80/ begin jaren 90 niet verloren te laten gaan stel ik een (groene), wandelboulevard voor die vanuit de Rivierenbuurt naar het Centrum loopt. Op deze wijze wordt het gat tussen beide gebieden niet (nog) groter. Voorts ben ik van mening dat de eerder genoemde looplijnen behouden moeten worden, inclusief de huidige looplijn die direct naar de zijingang in het midden van het stadhuis gaat, achterlangs het Lucent Danstheater. Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik dat graag."

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

Studiegebied

Voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure hebben stadsgesprekken plaatsgevonden met inbreng van belangstellenden die zijn uitgenodigd op basis waarvan de gemeente de kaders ten aanzien van de gebiedsvisie hebben gesteld. De gebiedsvisie die de consortia in het kader van de aanbesteding dienen aan te leveren betreft een stedenbouwkundige visie. Het is niet gebruikelijk bewoners van het gebied in een lopende aanbestedingsfase te consulteren.

Parkeergarage

1 De betreffende aanpassing hangt samen met het combineren van in- en uitgaand verkeer van de drie bezoekersgarages op niveau -1 (nu uitrijden op maaiveld en inrijden op -1). Het opheffen van het inrijden van deze garages vanaf de zijde van het Spui komt voort uit het willen voorkomen van conflicterende

verkeersstromen op -1. Het in- en uitrijden van de particuliere garage aan de Ammunitieshaven moet in beginsel altijd mogelijk blijven waarbij vooralsnog er van wordt uitgegaan dat dit via de bestaande in- en uitrit mogelijk is. Indien de tunnel voor het in- en uitrijden van de bezoekersgarages wordt aangepast, zal rekening worden gehouden met de bruikbaarheid hiervan voor gebruikers van gebouwen aan de Ammunitieshaven.

2 Omdat de in- en uitrit ter hoogte van de Ammunitieshaven blijft behouden is er vooralsnog geen noodzaak om bestaande afspraken te herzien.

Reikwijdte bestemmingsplan

1. Met de mogelijke aanpassing van het profiel van de Schedeldoekshaven zal ook de kruising met de Nieuwe Haven moeten worden aangepast. Deze aanpassing is mogelijk binnen de daarvoor geldende richtlijnen en maatvoeringen (o.a. Handboek Openbare Ruimte, CROW).

2. Op het maaiveld van de Schedeldoekshaven /Ammunitieshaven vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De mogelijkheid tot een U-turn bij het Spui, komend vanaf de Schedeldoekshaven blijft bestaan.

3a Zie onder bij 'Verbinding Rivierenbuurt'.

3b De verkeersberekeningen voor de Mer-beoordeling gaan uit van de aanwezige infrastructuur in de omgeving en de daarop beschikbare capaciteit per wegvak. Dit staat los van omgevingskenmerken zoals de aanwezige bebouwing.

3c Er zijn diverse bronnen voor de stelling betreffende het relatief lage autogebruik. Zo is het autobezit op buurtniveau bekend (Den Haag in Cijfers, <http://www.denhaag.buurtmonitor.nl>), en zijn er de gegevens uit het Onderzoek Verplaatsingen in Nederland (OVIN: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/informatie/deelnemers-enquetes/personen-huishoudens/ovin/doel/default.htm>). Deze bronnen wijzen op een relatief laag autobezit en laag autogebruik in dit deel van de stad.

3d In de verkeersberekeningen voor de Mer-beoordeling is uitgegaan van de situatie in 2025 dus na aanleg van de Rotterdamsbaan. De bepaling van de toename van het verkeersaanbod is in de Mer-beoordeling in paragraaf 3.4 uitvoerig beschreven en in 4.2 is de toedeling over het omliggende wegennet uiteengezet.

De ingebruikneming van de Rotterdamsebaan (naar verwachting in 2019) zal in het plangebied leiden tot een lichte verschuiving van de verkeersstromen. Er rijdt meer verkeer via de Lekstraat van en naar het centrum en er rijdt minder verkeer via het Prins Bernhardviaduct (zie ook tabel 4.1 Mer-beoordeling). In de situatie waarin (een deel van) de planontwikkeling is gerealiseerd en de Rotterdamsebaan nog niet in gebruik is genomen is deze verschuiving nog niet opgetreden. In de Lekstraat, de Schedeldoekshaven-oost en de Ammunitieshaven-oost zal het verkeersaanbod minder toenemen dan in de Mer-beoordeling is berekend (tabel 4.1 6%, 7%) en zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Voor het Prins Bernhardviaduct zal het verkeersaanbod hoger zijn dan in de Mer-beoordeling is opgenomen (14%, 17%). Er van uitgaande dat het verschil tussen 2015 en 2025 referentie geheel samen hangt met de ingebruikneming van de Rotterdamsebaan, zal het verkeersaanbod via het Prins Bernhardviaduct ca. 3% hoger uitvallen (17%, - 20 %). De extra belasting van het Prins Bernhardviaduct zal ca. 35 ritten per uur meer bedragen dan de ca. 200 ritten zoals genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan (par 5.4.1.3). Deze extra toename is zo beperkt dat er ook met deze toename geen negatief effect zal optreden op de verkeersafwikkeling.

Verbinding Rivierenbuurt

In de door consortia op te stellen gebiedsvisie dient ingegaan te worden op o.a. de verbindingen met de omgeving, waaronder de Rivierenbuurt. Ten aanzien van de verbinding achter de huidige theaters wordt opgemerkt dat binnen het bestemmingsvlak Gemengd-3 ook wegen, groen en water mogelijk blijft. Behoud van de bestaande route tussen hotel en theatercomplex of toevoegen van nieuwe (semi openbare) routes behoort tevens tot de mogelijkheden. In het bestemmingsplan is het bouwvlak zo gepositioneerd dat er een steeg van ten minste 3,5 meter breed overblijft tussen hotel en theatercomplex.

De huidige verbinding met de Rivierenbuurt wordt verbeterd. Met de verbouwing van de oude ministeries wordt de oude zigzag tussen de oude ministerietorens onderdoorgang voor langzaam verkeer vervangen door een 'nieuwe' straat genaamd Turfhaven. De Turfhaven zal geen doorgaande route voor wegverkeer worden maar onderdeel uitmaken van een langzaam verkeersverbinding vanaf de Nieuwe Haven via de Wijnhaven naar de Korte Houtstraat. Een verbeterde verbinding voor langzaam verkeer. Zo wordt een aantrekkelijke verbinding gerealiseerd tussen Rivierenbuurt en Turfhaven. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de openbare ruimte groen in te richten.

Tegelijkertijd is het een stedelijke locatie, waarbij een groene wandelboulevard niet voor de hand ligt. Op de kruising met de Schedeldoekshaven is met behoud van de verkeerskundige functionaliteit geen ruimte voor een dergelijk boulevard. Er is daarom niet gekozen voor een groene wandelboulevard. Het studiegebied is globaal van aard. In de door consortia op te stellen gebiedsvisie dient ingegaan te worden op o.a. de verbindingen met de omgeving, waaronder de Rivierenbuurt. Er is gekozen voor een bouwvlak waarbinnen de ontwikkeling vorm gegeven dient te worden. Volledig behoud van de steeg tussen hotel en zalen is hierbij geen eis. In het bestemmingsplan is het bouwvlak zo gepositioneerd dat er een steeg van 3,5 meter overblijft.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

2. Ra 2015.39 Stadsbrasserie de Ooievaer

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Ik blijf nog weinig verstand van politiek te hebben, de reden dat ik tot deze conclusie kom is de volgende. De laatste keer dat ik voor u stond in de raadzaal heb ik in mogen spreken en een heel betoog gehouden waarom er rekening gehouden zou moeten worden met de bestaande bedrijven aan de Turfmarkt bij het ontwerp van het nieuwe theatercomplex en dan met name de invloed van zon en wind. Of liever gezegd de invloed van schaduwen wind.

Naar aanleiding van ons betoog en dat van [naam] van café van Beek zijn er tot ons grote vreugde toen harde toezeggingen gedaan, n.i.: de hoek tegenover onze bedrijven zou niet hoger worden dan de 13 meter dat het nu is. Op 7 november is er, door wethouder Wijsmuller, deze toezegging gedaan.

Aan de verschillende consortia zou in het eisenpakket worden meegegeven dat er rekening gehouden diende te worden met het aantal zonne-uren tijdens de lunch op de tegenoverliggende terrassen.

(Café van Beek en de Ooievaer) en dientengevolge de hoek Spuiplein/Turfmarkt dus niet hoger zou mogen worden.

Kom ik even terug op de opening van mijn verhaal, dat ik kennelijk weinig begrijp van politiek ... ik sta klaarblijkelijk weer of misschien wel nog steeds met lege handen. In mijn naïviteit had ik de champagne al opengetrokken en u weet hoe het is met champagne, die kurk gaat er nooit meer op.

Nou ben ik zelf erg zuinig en vraag dus aan u, kan ik de champagne alsnog opdrinken of zal ik hem maar weggooien? Ik was er namelijk van uit gegaan dat een man een man een woord een woord in hield. Maar wat schetst mijn verbazing, in het bestemmingsplan wat nu ter inzage ligt, is helemaal niets terug te vinden van deze afspraak, nu staan er naar ik begrepen heb normaliter nooit beloftes in het bestemmingsplan en dat valt te begrijpen. Echter in dit geval was er kennelijk wel de ruimte voor de stelling "dat terrassen het ook goed doen zonder zon". Nu acht ik u van een dusdanig niveau dat het

bijna een belediging zou zijn als ik u moet gaan uitleggen wat zon doet met terrasbezetting.

Heel in het kort toch nog even de dagelijkse praktijk, vanaf het moment dat de zon op ons terras verschijnt komen de gasten en zodra de zon het laat afweten doen de gasten dit ook. (Met uitzondering van 2 dagen per jaar dat de mussen dood van het dak vallen.)

Nu zijn er natuurlijk horecabedrijven die het terras tot een soort serre maken waarbij dit niet speelt, echter op onze locatie is dit uitdrukkelijk verboden.

Samenvattend onze situatie, we zitten al jaren in een gebied in aanbouw en dat wordt alleen maar erger met de aankomende herbouw van het Theater, minimaal 4 jaar geen inkomsten van het theater publiek, hierbij gaat het algemeen belang boven dat van het individu, begrijpelijk. Zoals u weet is er verder geen avond publiek in deze omgeving dus dit betekend voor ons simpel weg, einde diner.

Dan een ander probleem, de wind. Wat betreft de wind is het al even schrijnend, er is een rapport waaruit blijkt dat de windkracht tot een onaanvaardbaar niveau toeneemt in vergelijking tot de huidige situatie. En in plaats van, om die reden de bebouwing op 13 meter te houden zodat dit probleem er niet komt, besluit men om het rapport te negeren en achteraf te zien hoe of het misschien opgelost kan worden, nou vraag ik u, is dit logisch? Voor het gemak wordt er in het bestemmingsplan ook nog

op de verkeerde plek gesproken van doorloop terwijl het hier, gezien ons terras op die plek overduidelijk om verblijfszone gaat, waarvoor andere normen gelden. Ik weet niet of u wel eens een mega parasol heeft zien vliegen maar ik kan u vertellen dit is een dodelijk projectiel.

Nu hebben wij naast dit alles te maken met het feit dat er aan de Turfmarkt besloten is de leegstand proberen tegen te gaan door zgn. marktwerking. Met andere woorden, er is dus niemand meer die regelt wat het maximale aantal horeca bedrijven in dit gebied zou mogen zijn. Met als gevolg dat aan het eind van het

verhaal in het slechtste geval er 3 x zoveel horeca aan de Turfmarkt zal zijn t.o.v. het aantal winkels. Ook dit gebeurd in het algemeen belang, deze zie ik zelf nog even niet maar is kennelijk ook niet meer terug te draaien omdat dit in een eerder bestemmingsplan is opgenomen. Dit zijn beide situaties die ook zonder glazen bol, duidelijk gevolg zullen hebben op ons inkomen. Ik heb n.l. geen vast inkomen, ik betaal mijzelf, na aftrek van kosten. U voelt hem al, als de kosten hoger worden dan de inkomsten wordt dat erg lastig. Daarnaast heb ik een fantastische ploeg van medewerkers die als gevolg ook geslachtofferden zullen gaan worden.

Bovengenoemd zijn beide zaken waarop u en ik in dit stadium geen invloed meer hebben (het aantal horeca bedrijven en de bouwput de komende 4 a 5 jaar) maar waar u wel invloed op heeft zijn de voorwaarden waarop gebouwd mag worden, en het zou voor ons alle verschil maken of we dan in ieder geval hierin gespaard gaan worden en te zorgen dat in ieder geval ons bedrijf overdag met de zon op het terras kans van overleven heeft, zodat wij ook mogen meemaken dat het ergens medio 2019 of '20 of '21 een keer klaar is en wij hier misschien van kunnen meeprofitieren.

Al denk ik wel dat het toegenomen aantal passanten tegen die tijd over zoveel horeca verdeeld wordt dat dit zogenaamde positieve effect wat in het bestemmingsplan genoemd is volledig teniet gedaan wordt.

Conclusie, we vragen ondanks alles wat er om ons heen gebeurd maar 1 ding van u, laat ons niet in de kou staan en hou woord, laat ons die paar uur zon die we nu hebben, iedere meter dat de hoek van het theater hoger wordt betekend een direct verlies aan inkosten. Dus zelfs al zou de architect zgn rekening met ons houden en "maar" tot 30 meter gaan i. p. v. het toegestane maximum van 50 meter zijn wij al de klos. Hartelijk dank voor uw begrip en aandacht."

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

Toezegging wethouder

Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp I , Gebiedsontwikkeling Spuikwartier. Ten aanzien van de stedenbouwkundige criteria die gesteld worden bij de aanbesteding.

Tijdens de raads(commisie)behandeling van het rv Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling Spuikwartier op 7 november 2014 zijn geen toezeggingen gedaan op basis waarvan het, ontwerpbestemmingsplan diende te worden aangepast vanwege bezonning en windhinder van de horecaterrassen op de Turfmarkt. Wel is er uitvoerig bij het onderwerp bezonning van de horecaterrassen (en in mindere mate windhinder) stilgestaan. Daarbij is afgewogen enerzijds het belang om binnen het maximale bouwvolume zo veel mogelijk ruimte te geven aan het ontwerpende team voor een noodzakelijk en financieel-economisch haalbaar geachte bouwprogramma commercieel) in te passen in het gebied, zonder daarbij het Spuiplein te willen bebouwen en anderzijds bij de formulering van de gunningscriteria bij de aanbesteding, rekening te houden met het aspect bezonning van de bestaande terrassen aan de Turfmarkt. Ook is bij de formulering van de gunningscriteria bij de aanbesteding rekening gehouden met het aspect bezonning van de bestaande terrassen aan de Turfmarkt. Uit het gewicht, de formulering en de samenhang van de beoordelingsaspecten valt op te maken dat door de gemeente als aanbestedende dienst inderdaad rekening is gehouden met de bezonning, maar tevens dat daar geen toezegging of garantie aan valt te ontfangen. Immers deze zijn in de belangenafweging bij het raadsvoorstel, gelijktijdig met de bepaling van het stedenbouwkundige beoordelingskader inclusief maximale bouwvolume, tot stand gekomen en – mede na inspraak door belanghebbenden van de stadsbrasserie De Ooievaar en Café Van Beek - door de gemeenteraad tijdens de raadsbehandeling expliciet in de afweging betrokken.

De raad uitte de wens dat de bezonning van de terrassen aan de Turfmarkt zal worden opgenomen in het stedenbouwkundig beoordelingskader. In de commissie Ruimte van 5 november 2014 is dit toegezegd en middels raadsmededeling 2014.243 (RIS 279486) van 9 december 2014 uitgewerkt door het college. In het Stedenbouwkundig beoordelingskader, welke als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is opgenomen, is het aspect extra belicht, onder andere op pagina 30 en 42. Verder is ten behoeve van de aanbesteding een toepasbaar criterium opgenomen in hoofdstuk 5 van de Leidraad dialoog- en inschrijvingsfase: "De mate waarin het plan beter presteert dan de minimale eisen uit de gemeentelijke normen voor bezonning van de openbare ruimte, terrassen en omliggende gebouwen en in het bijzonder de mate waarin sprake is van een betere bezonning van de terrassen van Café van Beek (Turfmarkt 6) en Stadsbrasserie de Ooievaar (Turfmarkt 2) ten opzichte van een maximale benutting van de bouwenvelop." Uit die formulering valt op te maken dat de maximale bouwenvelop daarbij het vertrekpunt is.

Tijdelijke bouwwerkzaamheden

Schade door inkomstenderving vanwege bouwwerkzaamheden en overige omstandigheden als leegstand valt

onder het begrip nadeelcompensatie en is geen aangelegenheid wat gebaseerd is en gereguleerd wordt op basis van het bestemmingsplan. In dit kader zijn reeds besprekingen gaande met de horecaondernemers of zijn zij bekend.

Bezonning terrassen en windhinder

Het bestemmingsvlak Gemengd-3, waarbinnen de gebiedsontwikkeling mogelijk wordt, betreft een maximaal bouwvolume. De maximale bebouwing welke het betreffende bestemmingsvlak mogelijk maakt is veel meer dan het volume van de uiteindelijke bebouwing. De in de bijlagen 4, 5 en 6 van de Toelichting opgenomen windklimaat en bezonningsonderzoeken gaan echter wel uit van dit maximale volume wat in praktijk niet realistisch is. Dat dit niet realistisch is en zonder aanpassingen niet gerealiseerd zal worden, wordt geborgd door het eisenpakket en beoordelingscriteria van de aanbesteding aan de consortia welke nog zijn aangevuld zoals hierboven genoemd onder 'Toezegging wethouder' evenals de nadere eisenregeling in de regels. Bij de te realiseren bebouwing wordt zodoende wel degelijk rekening gehouden met bezonning- en windhinder van de terrassen.

Ten aanzien van een tijdens het zomerreces verminderde vraag vanwege de vakantie periodes van conservatorium, universiteit en theater, wordt opgemerkt dat in de huidige situatie de theaters ook een zomersluiting kennen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt naast het bestaande cultuurprogramma uitbreiding van het programma mogelijk van wonen, detailhandel, sporthal en overige voorzieningen waardoor de bedrijvigheid in de vakantieperiode in het gebied zal toenemen. Daarbij zullen naar verwachting, in de genoemde recesperiode vele toeristen de nieuw ingericht Turfmarkt, onderdeel uitmakend van het toeristische kerngebied Spuiplein het gebied aandoen.

Te veel horeca

De gemeente stuurt niet op absolute omvang van een bepaalde sector (horeca of detailhandel) maar op ruimtelijke invulling. Binnen de Hoofdwinkelstructuur zijn locaties waar meer horeca mogelijk is vanwege het omgevings- en consumentenprofiel van het gebied. Voor het onderhavige gebied is van belang dat er een grootschalige culturele functie gerealiseerd wordt en als toeristisch kerngebied wordt aangemerkt. In het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan zowel detailhandel als horeca. Op basis van marktwerking zal blijken welk soort bedrijven past in dit gebied. Daarbij is, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, de maximale oppervlakte aan toegestane horeca aanzienlijk verminderd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, bij het college van B en W een aanvraag voor een tegemoetkoming in de geleden planschade kunnen indienen. Het gaat dan bijvoorbeeld om toenemen van concurrentie, of het aanzienlijk minder licht of uitzicht hebben vanwege bebouwingsmogelijkheden. Inkomstenschade in de vorm van omzetverlies kan voor een tegemoetkoming in de vorm van planschade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen. In beide gevallen geldt daarbij een drempel in de vorm van een maatschappelijk risico van 2 procent van het inkomen.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft :

Regels,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a , Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

3. Ra 2015.40 Spui Haven

De volgende zienswijze is geciteerd:

“We hebben slechts een echt argument: het jaartal 1656.

En we hebben drie beelden om dat argument kracht bij te zetten.

De Nieuwe Kerk spiegelend in het water rond 1900 , de Nieuwe Kerk spiegelend in Plan Spui Haven bij dag en bij nacht en de stedenbouwkundige plattegrond en haven-plein varianten.

In het jaar 1656 werd namelijk besloten om de Nieuwe Kerk in de as van de Turfgracht/Spui Haven te plaatsen: een prestigieuze lokatie.

Door de spiegeling in het water verdubbelde de hoogte van de Nieuwe Kerk.

Ons plan Spui Haven maakt die dominante positie van de Nieuwe Kerk in het Haagse stadsbeeld weer mogelijk.

Uw Ontwerp Bestemmingsplan Spuikwartier grijpt terug op 2010: de (overigens mislukte) kandidaatstelling voor de Europese Culturele Hoofdstad.

Onze Zienswijze is de volgende:

Leg beide Ontwerp Bestemmingsplannen en beide bouwplannen met begroting naast elkaar in september aanstaande.

Dus leg het jaartal 1656 naast het jaartal 2010

En beslis over de meest gewenste ontwikkeling van Spui kwartier: een historische beslissing in velerlei opzicht

Natuurlijk hebben we nog meer argumenten om ons plan kracht bij te zetten:

- a. ook op andere plekken profiteert de stad van het open graven van de grachten
- b. de vastgoedwaarde stijgt, bijvoorbeeld het aanzienlijke bestand sociale woningbouw in de Rivierenbuurt
- c. de verbinding tussen Rivierenbuurt en Spuikwartier wordt natuurlijk
- d. de Nieuwe Kerk en de Muziekzaal maken gebruik van dezelfde stedenbouwkundige principes: spiegeling in het water verdubbeld hoogte, de gebouw-assen liggen in elkaar verlengde en beide gevels zijn symmetrisch van opbouwen spiegelen zich daardoor aan elkaar.
- e. toevoegen oppervlakte water: opvang piekbuien
- f. geld : Plan Spui haven(opengraven grachten, muziekzaal, parkeergarage van 500 plus auto's plus fietsenberging met havenzicht van 2000 fietsen) kost ca. 100 miljoen euro."

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

Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp I 'Gebiedsontwikkeling Spuikwartier.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college deze zienswijze ongegrond.

4. Ra 2015.41 Café van Beek

De volgende zienswijze is geciteerd:

- "1. Van 20 februari 2015 tot en met 2 april 2015 heeft u het ontwerp bestemmingsplan 'Wijnhavenkwartier en Spuiplein' ter inzage gelegd. Hierbij dien ik een zienswijze in tegen voornoemd bestemmingsplan.
2. Café Van Beek is een eet- en drinkgelegenheid aan de Turfmarkt te Den Haag, waar de exploitatie grotendeels op de dag plaatsvindt. Het betreft een echt familiebedrijf dat al 67 jaar actief is op deze locatie. Wij zijn dan ook zeer betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied.
3. Café Van Beek is gevestigd op het smalste gedeelte van de Turfmarkt, in de plint van het Stadhuis met een terras aan de voorzijde. Wij zijn voor een groot deel van de omzet afhankelijk van de bezetting van het terras en met name tijdens de lunch uren. Het is voor ons dan ook alles aan gelegen om het terras zo vol mogelijk te krijgen. Met name in het voorjaar, zomer en najaar vindt de bedrijfsvoering bijna uitsluitend op het terras plaats.
4. In de afgelopen jaren hebben we al het nodige te verduren gehad door alle bouwprojecten en opbrekingen rondom het Stadhuis, het Spuikwartier, CS en de Turfmarkt, alsmede de leegstand van enkele naast gelegen ministeries als direct gevolg van deze bouwprojecten.
5. Bovengenoemde bouwprojecten hebben dan ook behoorlijke implicaties gehad op het bedrijfsresultaat van Café Van Beek. Door de gemeentelijke bouwprojecten, waaronder de werkzaamheden in het Wijnhavenkwartier I, zijn er al heel veel klanten weggehaald, en dat worden er nu naar verwachting nog veel meer. De enkele klanten die nog wél zijn overgebleven, worden nu ook nog weggehaald. We worden immers opnieuw geconfronteerd met nieuwe grootschalige bouwactiviteiten op slechts enkele meters van het bedrijf. De voortzetting van ons familiebedrijf komt nu ernstig in het geding.
6. Wij stellen vast dat er na het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013' opnieuw een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarin er onvoldoende rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van Café Van Beek. In de beroepsprocedure gericht tegen het vaststellen van het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013' zijn er namens ons een tweetal rapporten van Peutz ingebracht waaruit blijkt dat er sprake is van een onaanvaardbare afname van zonlicht op het terras en een toename van wind hinder. In het ontwerp bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein zijn deze bezwaren helaas geenszins weggenomen. Het nieuwe rapport van Peutz dat de gemeente onlangs in januari 2015 heeft laten opstellen, heeft als doel het vaststellen van de schaduwwerking van het mogelijke bouwvolume op de terrassen en gevels van De Ooievaer aan de Turfmarkt 2 en van ons, Café Van Beek aan de Turfmarkt 6. Hieruit volgt dat ons terras een nog slechtere bezonning heeft dan eerst werd aangenomen; 1 a 2 zonne-uren per dag i.p.v. 6 uur. Ruim 66%

minder zon en tijdens de lunch uren helemaal geen zon meer! Dit komt niet overeen wat de wethouder tijdens de Commissievergadering Ruimte op 5 november 2015 had toegezegd. *Namelijk dat wij ons terras niet in de slagschaduw van de nieuwe Spuikwartierbebouwing hoeven uit te baten. Dat er goed rekening gehouden moet worden met de ondernemers die nu al een levendige uitstraling geven. En dat de zon tijdens de lunch op ons terras behouden zou blijven.*

7. Het is dan ook onbegrijpelijk dat er nu wederom een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waar de bezonning op het terras van Café Van Beek (bij maximale invulling van het bestemmingsplan) ernstig af zal nemen (ruim 66%) en de windhinder toe zal nemen. Zeker na de toezeggingen van de wethouder tijdens de Commissievergadering.

Ook onbegrijpelijk dat men in het ontwerp bestemmingsplan op pagina 65 spreekt over het feit dat de bezonning op een terras als belangrijk wordt onderkend máár dat men spreekt 'uit ervaring' dat is gebleken dat terrassen bij goede weersomstandigheden ook in de schaduw worden gebruikt. Hiermee bedoelen zij waarschijnlijk de 2 heetste dagen van het jaar! Hiermee kunnen wij ons bedrijf niet redden want mensen willen op een terras gewoon in de zon zitten.

8. Het negatieve windeffect is niet alleen van invloed op terras van Café Van Beek, maar heeft gevolgen voor het complete voetgangersgebied op de Turfmarkt (de zgn. Turfmarktroute). De gehele Turfmarkt wordt minder aantrekkelijk voor het publiek, en de aanloop op de Turfmarkt zou in belangrijke mate afnemen. Wij zijn afhankelijk van deze aanlooproute omdat wij alleen een ingang aan deze route hebben en geen doorgang naar het Atrium van het Stadhuis zoals andere ondernemers hier wel hebben.

9. Café Van Beek is voor de bedrijfsvoering voor een zeer groot deel afhankelijk van het terras, met name tijdens de lunch-uren. Door het vaststellen van het bestemmingsplan (Wijnhavenkwartier en Spuiplein) worden de belangen van Café Van Beek onevenredig aangetast. Indien er maximaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden van het bestemmingsplan, kan er in redelijkheid geen volwaardige horecagelegenheid meer worden geëxploiteerd op de locatie aan de Turfmarkt 6.

10. Een en ander klemmt des te meer, omdat Café Van Beek juist op verzoek van de gemeente naar de locatie op de Turfmarkt is verhuisd, en daarbij van de gemeente al in 1987! een keiharde toezegging heeft gekregen dat Café Van Beek een locatie zou krijgen 'met een zodanige ligging dat goede verantwoorde bedrijfsvoering realiseerbaar is (conform de oude situatie)'.

11. In de 'oude' situatie was er sprake van een locatie met een terras, waar de hele dag de zon op scheen. Van een vergelijkbare situatie lijkt dan ook geen sprake. Ook de verantwoordelijke wethouder heeft aangegeven dat er een 'goede oplossing' zal moeten komen voor Café Van Beek. Vooralsnog zijn deze toezeggingen niet nagekomen.

12. Over de nieuwe situatie spreekt u in dit bestemmingsplan als zijnde Café Van Beek het alleen maar beter gaat krijgen met de komst van het Cultuurcomplex en het Koninklijk Conservatorium. Tevens beschrijft u ook een periode van 90 dagen per jaar waar men met zomerreces is. In deze periode hebben ook alle studenten (ook van de universiteit) geen les/colleges. Het grotendeel van de studenten van het Conservatorium komen uit het buitenland en gebruiken deze periode om af te reizen naar hun familie. Hierbij opgeteld de toename van horeca in dit plan van 7000 m2 en de ongeveer 6000 m2 in de plint van de Leidse Universiteit in het naastgelegen pand, maakt het de spoeling nog dunner dan het al is. We vinden het daarom onjuist om in het ontwerp bestemmingsplan te veronderstellen dat wij het alleen maar beter gaan krijgen. In deze periode dus absoluut niet. We hebben dan een terras in de schaduwen drie grote lege gebouwen. En voorts blijft uw veronderstelling een veronderstelling en geeft geen enkele zekerheid.

12. Door middel van het indienen van deze zienswijze wil ik u dan ook nog uitdrukkelijk in overweging geven om het ontwerp bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen, en de belangen van Café Van Beek beter in het plan te betrekken."

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

Deze zienswijze raakt aan dezelfde onderwerpen als de hiervoor al behandelde zienswijze van Stadsbrasserie de Ooievaer (Ra 2015.39). Conform de op pagina 5 van dit raadsvoorstel vermelde behandelingswijze van de diverse zienswijzen wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder Ad Ra 2015.39.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft :
Regels,
Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a , Nadere eisen, tekstuele aanpassing.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

5. Ra 2015.42 Turfmarkt Ondernemers Platform

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij dient de grootste belangenorganisatie aan de Turfmarkt, de ondernemersvereniging TOP, zijn zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein.

De TOP is hier al ruim 12 jaar operationeel en de vereniging heeft als doel

a. het behartigen van de belangen van de leden aan de Turfmarktroute (=verbindingsroute Den Haag CS naar Centrum);

b. het bevorderen van een goed ondernemersklimaat in dit gebied;

c. sfeer- en kwaliteitsverbetering in dit gebied.

Dit doel wordt getracht te bereiken door het onderhouden van contacten met andere ondernemersorganisaties, het onderhouden van contacten en het voeren van overleg met de gemeente (w.o. het zgn. Turfoverleg) en Rijksgebouwendienst, het vertegenwoordigen van de vereniging in de daarvoor in aanmerking komende organen en commissies en gebruik maken van alle overige wettelijke middelen, die tot het verwezenlijken van het doel kunnen bijdragen.

U begrijpt dat dit de laatste jaren, nu alle bouwprojecten, opbrekingen en herinrichtingen tezamen vallen, een bijna onmogelijke opdracht is. We worden continu opnieuw 'verrast' door nieuwe werkzaamheden aan en op de Turfmarktroute en de vaart zit er zo in dat er geen eind aan lijkt te komen! Deze druk, overlast en onzekerheid bezorgt ons ondernemers veel stress maar ook verlies van klanten en dus omzetverlies.

De bouwplannen WHK I, II en III zouden gefaseerd worden uitgevoerd, maar met het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein worden nu II en III tegelijkertijd uitgevoerd en krijgen wij ondernemers amper de tijd om op adem te komen en worden bestaande klanten van ministeries en theaters naar elders verplaatst en komen er geen nieuwe klanten voor terug. We hebben hier al een flink aantal verbouwingen en nieuwbouw zoals het voormalig VROM, het VWS, het voormalig JUBI en nu worden ook nog eens de theaters naar elders verplaatst. Onze bezwaren op dit ontwerp bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein geven wij hieronder aan:

1. Het bestemmingsplan laat in zijn maximale bouwvolume de gehele Turfmarkt die hier aan parallel loopt, volledig in de schaduw liggen. Een directe aanslag op ons werkklimaat; ondernemers werken daardoor alleen nog maar in een donkere omgeving wat geen gezond werkklimaat oplevert met alle gevolgen van dien. Onze leden met terrassen zullen hun terras niet meer kunnen exploiteren want bezoekers van terrassen zitten daar om 'in het zonnetje te zitten'.

2. Specifiek voor de terrassen van de Ooievaer en Café Van Beek heeft de wethouder tijdens de Commissievergadering en de raadsvergadering van november 2014 toezeggingen gedaan op dat zij tijdens de lunch-uren de zon op hun terras zouden behouden. Daar de bouwhoogte nu 13,2 meter is en het ontwerp bestemmingsplan wel 50 a 60 meter voor deze terrassen toelaat, vinden wij deze toezegging nergens in het ontwerp bestemmingsplan terug. De TOP heeft nog specifiek hiervoor aandacht gevraagd in zijn brief van 1 december 2014 en gereageerd op artikel 3.1.1. Bro-overleg bestemmingsplan WHK en Spuiplein van 13 november 2014.

3. De gemeente heeft echter wel een tweede rapport door Peutz laten opmaken (januari 2015) zodat voor deze twee terrassen van de Ooievaer en Café Van Beek de bezonning met deze maximale bouwvolume van gemiddeld 4 a 6 uur terugloopt naar 1 hooguit 2 uur. Terwijl tijdens de lunch-uren totaal geen zon meer op deze terrassen zal schijnen! Dit is de doodsteek voor deze leden. Wij verzoeken de raad dus nogmaals de toezegging van de wethouder op te nemen in het bestemmingsplan en de belangen van deze ondernemers te beschermen.

4. Het voorgenoemde rapport van Peutz geeft ook aan dat de bewinding hier op dusdanige manier toeneemt door dit bestemmingsplan, dat het in de categorie 'slecht' valt. De gemeente geeft niet duidelijk aan welke oplossingen zij gaat nemen om dit te verbeteren. Wij verzoeken de raad hier vooraf in het bestemmingsplan duidelijk oplossingen voor op te nemen. De gehele Turfmarktroute wordt door de windhinder in de categorie 'slecht' blijvend onaantrekkelijk voor onze bezoekers en onze aanloop zal flink afnemen met een onaanvaardbare afname van exploitatie van onze leden tot gevolg geven.

5. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat de omgeving het hier alleen maar beter gaat krijgen. Maar er staat tevens dat het toekomstige Cultuurcomplex en Conservatorium met zomerreces gaat van 90 dagen! Dit vinden wij erg tegenstrijdig omdat de gehele Turfmarkt vanaf de tramovergang (t.h.v. Lage Zand) tot het Spui nu leeg staat in deze periode en er wel in ditzelfde gedeelte zo'n 13.000 m2 Horeca bijkomt. We hadden verwacht dat u voor deze 3 maanden dan ook met andere plannen was gekomen om dit te compenseren. We lezen echter alleen maar over een back-stage rondleiding in dit pand. Dat moet dan tijdens de vakantieperiode plaatsvinden!?! wanneer iedereen op vakantie is en dat zal wanneer het 'nieuwje' eraf is

ook geen blijvende invulling geven. Tevens zullen het Conservatorium en de Leidse Universiteit open blijven tijdens de zomerreces maar er zullen geen colleges of lessen plaatsvinden. Het grotendeel van de studenten van het Conservatorium (80%) komt uit het buitenland en gaat tijdens deze vakantieperiode naar huis.

We hebben het hier over de zomerreces (en vakantietijd) van 1500 studenten van het Conservatorium, 1000 studenten van de Leidse Universiteit en het gehele Cultuurcomplex met bezoekers. De 13.000 m² Horeca is een optelling van 7000 m² in dit bestemmingsplan en zo'n 6000 m² in de plint van de toren waar ook de Leidse Universiteit huisvest.

Hiermee willen wij aangeven dat uw stelling, dat onze leden het straks (hebben we het wel over 5 jaar als ook hier de Haagse loper is uitgelegd), alleen maar beter gaan krijgen, niet opgaat en zeker niet in deze periode van 90 dagen. Wij verzoeken de raad zijn stelling hieromtrent aan de realiteit aan te passen.

6. Zo leest de TOP ook in het ontwerp bestemmingsplan dat de Turfmarkt een fietsvrij voetgangersgebied gaat worden. Ondanks dat wij als TOP al jaren aan tafel zitten met de gemeente over de invulling en uitvoering van de Haagse Loper, is ons dit gegeven totaal onbekend.

Onze leden zien graag zoveel mogelijk bezoekers in hun omgeving en dus in hun bedrijf, of dit nu per auto, fiets of te voet is. Om nu zomaar een grote stroom fietsende bezoekers van dit gebied, zonder enige vorm van overleg te verwijderen vinden wij onacceptabel en vragen de raad deze stelling te verwijderen uit dit bestemmingsplan.

7. Hiermee samenhangend ons verzoek aan de raad om genoeg inpandige fietsenstallingen en plaatsen te maken. We hebben geleerd van het nieuwe JuBi-gebouw dat er te weinig fietsenstallingsplekken gerealiseerd zijn. Dit blijkt doordat er in het weekend als deze ambtenaren vrij zijn, ter hoogte van dit gebouw geen fietsen op de Turfmarkt geparkeerd staan.

Straks komen er in totaal 2500 studenten bij en wij adviseren dan ook voldoende fietsenstallingsplekken in dit bestemmingsplan op te nemen. Het aantal dat nu staat vermeld is niet meer van deze tijd en moet zeker aangepast worden zodat wij de chaos van staande en liggende fietsen (zoals momenteel in heel het Centrum) voor zijn. U kunt het nu nog inplannen en de Turfmarktroute vrijwaren van één grote bende. Een onaantrekkelijke Turfmarktroute zal door bezoekers vanaf CS worden gemeden en dat is wat we voor de toekomst nu in dit bestemmingsplan goed moeten organiseren.

8. De TOP maakt zich ernstig zorgen over de grote toename aan de Turfmarkt van horeca in de bestaande bouwen in de toekomstige bouwen dus ook met name in dit bestemmingsplan. Als het bouwproject Rijnstraat 8 (voormalig ministerie VROM) af is en de nu voor horeca gereserveerde panden in het nieuwe JuBi-gebouw betrokken worden door horecabedrijven, dan heeft onze winkelstraat een verhouding van 80% horeca en 20 % detailhandel. Deze verhouding behoort in winkelstraten juist andersom! Maximaal 20% horeca, ondersteunend aan de detailhandel. U leest dit terug op pagina 33 onderaan (Turfmarkt behoort tot de hoofdwinkelstructuur) en 34 van het ontwerp bestemmingsplan. Wij verzoeken de raad daarom ook de vierkante meters horeca in het bestemmingsplan aan te passen naar de geldende verhouding 20/80. Hiernaast verzoeken wij u ook voor de bestaande bouw in dit bestemmingsplan een halt toe te roepen om in dit gebied verdere toename van horeca te stoppen.

Wij zijn ondernemers en wij zijn voor een vrije marktwerking maar dan wel in een gebied dat op orde is! Wij verzoeken u dan ook te waken voor een verdere toename van horeca en huidige pandeigenaren leeggekomen panden niet met horeca te laten opvullen. Het is momenteel al dusdanig uit de hand aan het lopen dat nieuwe huurders een 45% lagere huurprijs betalen dan de bestaande huurders in dit gebied, die hier al 20 jaar huren. Het is dus een tijdelijke noodgreep, het geeft oneerlijke concurrentie, er komt teveel wisseling en wederom leegstaande panden en dat doet onze Turfmarktroute geen goed.

9. De TOP staat een goede branchering voor in zijn gebied. Wij verzoeken de raad in het bestemmingsplan zijn beleid hierop aan te passen. Wij willen hier een goede mix die het aantrekkelijk maakt hier te verblijven en daarbinnen ook een goede mix in het horeca-aanbod. Wij stellen ons dan ook graag beschikbaar als ervaringsdeskundigen en als klankbord.

10. De TOP vraagt met zijn zienswijze dat u het ontwerp bestemmingsplan niet in zijn huidige vorm gaat vaststellen en dat u onze punten en belangen van de ondernemers in dit plan gaat opnemen."

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

Ten aanzien van een fietsvrije Turfmarkt wordt opgemerkt dat de Turfmarkt bestemd is als Verkeer-Verblijfsgebied (art. 10). In het hele voetgangersgebied van het centrum van Den Haag is geregeld dat de fiets te gast is. Voor de Turfmarkt geldt dat deze geen hoofdfietsroute is; het fietsverkeer wordt gestimuleerd gebruik te maken van de fietsroutes Schedeldoekshaven/Spui en

Herengracht/Bezuidenhoutseweg. Dit is conform het beleid zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Raamwerk, Stedenbouwkundig kader en VO Haagse Loper.

Ten aanzien van het verzoek om voldoende (in pandige) fietsenstallingen te realiseren wordt het volgende opgemerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan (par 5.4.1.6) is beschreven dat voor het onderwijs/cultuurcluster een stalling van 1500 plaatsen zal worden opgenomen voor de bezoekers, werknemers en studenten van dit deel van de ontwikkeling. Voor de dagen en dagdelen met een grotere stallingsbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de fietsenstalling van het stadhuis die, qua capaciteit, wordt uitgebreid tot 1400 - 1500 fietsplekken. Naar mening van het college wordt voor dit deel van de ontwikkeling meer dan voldoende stallingsruimte gewaarborgd. Voor de ontwikkeling van het overig programma (nog niet bekend) zal aan de hand van gemeentelijke normen de stallingsbehoefte worden bepaald waar aan voldaan moet worden (bijlage 3 van de regels).

In het reeds vergunde plan voor de vestiging van de Universiteit in de noordelijke Ministerietoren (Wijnhavenkwartier fase 2.1) is reeds een in pandige fietsenstalling opgenomen van ca. 600 plaatsen voor de Universiteit. Verder zijn, in het door het college vastgestelde Ontwerp voor de Haagse Loper (RIS 260026) fietsvakken opgenomen voor het kort stallen (bijvoorbeeld voor bezoekers van de supermarkt).

Voor het overige wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder Ad Ra 2015.39.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Regels,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a, Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Toelichting,

paragraaf 3.2.4.5, Stedenbouwkundig plan, laatste alinea , verwijderen 'fietsvrije loop'.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond

6. Ra 2015.43 Universiteit Leiden, Expertisecentrum Vastgoed

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Middels dit schrijven maakt de Universiteit Leiden bezwaar tegen bovengenoemd Ontwerp-Bestemmingsplan. Onderstaand is het bezwaar gemotiveerd.

Inleiding

Op 2 juli 2013 heeft de Universiteit Leiden een 20-jarig huurcontract ondertekend voor de huur van 13.230 m² VVO in het Wijnhavencomplex fase I (noordelijk deel) ten behoeve van de onderzoek- en onderwijsfuncties van de faculteit Campus Den Haag van de universiteit. Het sluiten van deze huurovereenkomst was voor de universiteit niet mogelijk geweest zonder de inhoudelijke en financiële ondersteuning van de Gemeente Den Haag.

De Universiteit Leiden heeft tezamen met de ontwikkelaar Heijmans B.V. ten behoeve van de universitaire functies een plan ontwikkeld voor een drietal lagen in het Wijnhavencomplex, deels in de hoogbouwtoeren aan de Turfmarkt en deels in de laagbouwvleugel aan het Lage Zand en Schedeldoekshaven. De hoofdentree van de faculteit Campus Den Haag is op straatniveau gesitueerd op de hoek van de Turfmarkt en Lage Zand. Boven deze hoofdentree zal een tweetal grote auditoriumzalen worden gerealiseerd.

De onderwijs- en onderzoekshuisvesting van de universiteit is binnen de bestaande compacte, stedelijke bebouwing gegroepeerd in een U-vorm rondom de bestaande binnentuin. Deze binnentuin, aangelegd op de 2^e verdieping bovenop de bestaande parkeergarage, vormt het hart van de Campus en biedt zon- en daglichttoetreding aan de omliggende onderwijs-, studie- en werkruimten. Tevens geeft het medewerkers en studenten de mogelijkheid om tijdens pauzes van zon en buitenlucht te genieten en voor studenten, indien het weer het toelaat, buiten in de zon te studeren en gezamenlijk opdrachten voor te bereiden.

Bij de ondertekening van het huurcontract en de hierna volgende uitwerking van het inrichtingsontwerp van de binnentuin en de omliggende universitaire behuizing is de bestaande bebouwing van het zuidelijk deel van het Wijnhavencomplex (fase II) als uitgangspunt genomen, zoals vastgelegd in het masterplan 2^e fase "Wijnhavenkwartier". Het voornemen van ontwikkelaar Heijmans was, conform de overeenkomst met de

Gemeente Den Haag en in nauw overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, dit zuidelijk deel van het complex eveneens te ontmantelen, de bestaande skeletstructuur te handhaven en deze opnieuw in te richten. Het zal duidelijk zijn dat de enige belemmerende bebouwing ten opzichte van de universitaire binnentuin en het inrichtingsontwerp werd gevormd door de bestaande 70 meter hoge kantoorstoren van het voormalige Ministerie van Justitie in het zuidelijk deel van het Wijnhavencomplex.

Zowel in het bezonningsonderzoek van Peutz d.d. 17 januari 2014 als dat van 21 oktober 2014 is nauwkeurig te zien welke effecten de bestaande zuidelijke Wijnhaventoren heeft op de bezonning van de universitaire binnentuin en onderwijs- en onderzoeksbehuizing, alsmede de verslechterende situatie die de 90 meter hoge nieuwbouwwand langs de Turfhavenpassage zou hebben op het noordelijke deel van het Wijnhavencomplex. Daarnaast speelt natuurlijk dat een doorgaande 90 meter hoge wand, zich uitstrekkend van rooilijn Turfmarkt tot rooilijn Schedeldoekshaven een desastreus effect zal hebben op het leefklimaat van de nauwe passage tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Wijnhavencomplex. Hier ontstaat een sombere, naargeestige wereld, waar kunstlicht permanent moet zorgen voor een enigszins aanvaardbare leefomgeving.

Bezwaar

- De Universiteit Leiden uit haar ernstige bezwaren tegen de thans in het concept ontwerp bestemmingsplan voorgestelde bebouwingsmogelijkheid van de noordelijke rand van het Wijnhavencomplex/Spuikwartier door middel van een 90 meter hoge wand die zich ononderbroken uitstrekt tussen de rooilijn Turfmarkt en de rooilijn Schedeldoekshaven.

- Naar mening van de Universiteit Leiden dienen de maximaal toegestane bouwhoogtes op de eerste lijn langs de Turfhavenpassage de bestaande contour van de huidige bebouwing te volgen (70 meter hoogbouwstoren van het voormalige Ministerie van Justitie en laagbouw van het voormalige Ministerie van Binnenlandse Zaken).

- Hoogbouw die op de tweede lijn vanaf de passage wordt geplaatst dient de hierboven genoemde bestaande contour niet te overstijgen. De Universiteit Leiden heeft feitelijk bezwaar tegen iedere hoogbouw die buiten de footprint van de zuidelijke Wijnhaventoren, evenwijdig aan de passage, wordt geplaatst.

In de beantwoording op de bezwaren die de Universiteit Leiden in haar brief d.d. 9 december 2014 heeft ingediend, heeft de Gemeente Den Haag als volgt gereageerd.

Het bestemmingsvlak Gemengd-3 betreft een maximaal bouwvolume. Hiervoor is gekozen om bij de aanbesteding de consortia maximale vrijheid te bieden in de ontwikkeling. Er zijn echter ook randvoorwaarden waaraan de ontwikkelingen dienen te voldoen. Zo hanteert de gemeente normen voor bezonning en windklimaat. In de aanbesteding wordt ook expliciet gevraagd om een gebiedsvisie en het stedenbouwkundig kader stelt eisen, criteria en thema's aan de orde.

In eerder genoemd bezonningsonderzoek van Peutz is onderzoek gedaan naar de invloed van het maximale bouwvolume. De bezonningsnormen gelden voor bestaande woningen. Hierbij zijn de vergunde en in aanbouw zijnde woningen in het complex waar ook de Universiteit Leiden gehuisvest zal worden als bestaand opgenomen. Waar niet aan de eisen voor bestaande woningen wordt voldaan dient het bouwvolume te worden verminderd. De bezonning van met name de woningen op de onderste lagen van de toren aan de zijde van de Turfhaven van de eerste fase van Wijnhaven 2 is kritisch. Dit geldt ook voor de woningen aan de overzijde van de Turfmarkt. Het resulterende volume kan als een maximum worden gezien bij de ontwikkeling van bouwplannen, alhoewel ook andere alternatieve volumes denkbaar zijn.

In het stedenbouwkundig kader worden verschillende voorwaarden genoemd waar de skyline en de hoogteopbouw, de architectuur, de maximale bouwhoogte, het daklandschap en het klimaat aan worden getoetst. In de regels in artikel 5.3 een "nadere eisen regeling" opgenomen. Met deze regeling dient het college een afweging te maken of bij een concreet bouwplan op juiste wijze een belangenafweging heeft plaatsgevonden o.a. ten aanzien van de gevolgen op de bezonning. Indien dit niet het geval is zullen er nadere eisen gesteld worden. Voor het bouwen tussen de 70 en de 90 meter is in het bestemmingsplan voor de bestemming Gemengd-3 in artikel 5.4 een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Van deze bevoegdheid zal slechts gebruik worden gemaakt wanneer de gevolgen van bezonning, windklimaat, de uitwerking op de historische binnenstad en of dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden ingepast. Met het vanwege de bezonning aan te passen volume zal de bezonning van de daktuin sterk verbeterd zijn ten opzichte van het maximale volume. Hiermee wordt al aan de door de Universiteit Leiden gewenste kwaliteiten voldaan. De normen voor het windklimaat, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de regels in het bestemmingsplan zorgen er - samen met de bezonningsnormen - voor dat de door de Universiteit Leiden gewenste kwaliteiten gewaarborgd zijn en aan de genoemde bezwaren tegemoet gekomen is.

In de reactie op de beantwoording van de Gemeente Den Haag en in het verlengde van de drie eerder geformuleerde bezwaren brengt de Universiteit Leiden in dit schrijven een tweetal nieuwe en aanvullende bezwaren naar voren.

Aanvullende bezwaren

- Hoewel in het stedenbouwkundig kader verschillende voorwaarden worden genoemd waar de skyline, de hoogteopbouw, de architectuur, de maximale bouwhoogte, het daklandschap en het klimaat aan worden getoetst, terwijl daarnaast in artikel 5.3 een "nadere eisen regeling" is opgenomen, zijn nergens objectieve en scherp controleerbare rekenregels opgenomen, die de maximale bebouwing in eerste lijn en in tweede lijn, zoals geformuleerd in het tweede en derde bezwaar van de brief d.d. 9 december 2014 van de Universiteit Leiden op niet-weerlegbare wijze kunnen beteugelen. De Universiteit Leiden maakt bezwaar tegen het subjectieve karakter van de beoordelingsmogelijkheden die een consistente en controleerbare beoordeling van de te ontwikkelen plannen feitelijk onmogelijk maakt.
- Daarnaast maakt de Universiteit Leiden nadrukkelijk bezwaar tegen de realisatie van een hoge ononderbroken wand aan de zuidzijde van de (nieuw te realiseren) smalle Turfhaven-passag, die (zoals reeds eerder in ons bezwaar aangegeven) zich uitstrekkend van de rooilijn Turfmarkt tot rooilijn Schedeldoekshaven, een desastreus effect zal hebben op het leefklimaat van de bewoners in de in aanbouw zijnde woontoren, maar vooral ook op het verblijfsklimaat in de universitaire binnentuin en de smalle Turfhaven-passag. Hier ontstaat een sombere, naargeestige wereld, waar het altijd tocht en waar kunstlicht permanent moet zorgen voor een enigszins aanvaardbare leefomgeving. Wij verzoeken de Gemeenteraad van de Gemeente Den Haag met nadruk rekening te houden met de bezwaren van de Universiteit Leiden, teneinde een gezond en kwaliteitsrijk leefklimaat te realiseren in het Wijnhaven-complex ten behoeve van de duizenden studenten en medewerkers van de Campus Den Haag."

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

Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp II.

Ten aanzien van de bezonning van de tuinen wordt opgemerkt dat het bestemmingsvlak Gemengd-3, waarbinnen de gebiedsontwikkeling mogelijk wordt, een maximaal bouwvolume betreft. De maximale bebouwing, welke het betreffende bestemmingsvlak mogelijk maakt is veel meer dan het volume van de uiteindelijke bebouwing.

In het bezonningsonderzoek van 7 november 2014, welke als bijlage 4 ter vervanging van het onderzoek van 21 oktober 2014 wordt opgenomen is inzichtelijk gemaakt welk maximaal volume realiseerbaar is, rekening houdende met de Haagse bezonningsnormen. Het maximale volume zoals uit dit onderzoek blijkt kan als een meer reële maximum variant gezien worden bij de toekomstige ontwikkeling. Voor zover de te ontwikkelen bebouwing binnen het aangegeven volume blijft, voldoet deze aan de bezonningsnorm. Andersom is het in vrijwel alle gevallen zo dat als een bouwplan groter is dan dit volume, deze te veel schaduw geeft bij omliggende woonbebouwing.

Daarbij is naar aanleiding van het Raadsvoorstel Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling Spuikwartier dd. 7 november 2014 blijkens raadsmededeling van 9 december 2014 (RIS 279486) het eisenpakket van de aanbesteding aan de consortia aangepast.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Regels,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a, Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

7. 2015.44 Bewoners van het Hertzberger gebouw

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Hierbij geven wij namens de bewoners van het Hertzberger gebouw onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein. Door de werkwijze via aanbesteding waarvan de uitkomst nog onbekend is en het globale bestemmingsplan is weinig concreet wat de gevolgen van het plan zijn en waar de bewoners precies hun zienswijze op kunnen geven.

Duidelijk is al wel dat het bestemmingsplan een gigantisch hoog gebouw mogelijk maakt. Een dergelijk hoog gebouw achten de bewoners niet wenselijk omdat het de sfeer en lichtval op het plein

negatief beïnvloedt en het windklimaat verslechterd. De monumentale nieuwe kerk komt hierdoor ook minder tot zijn recht en valt in het niet tegenover zo'n hoog gebouw.

De lijn van de hellingshoek die volgens het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aangeeft is verkeerd getrokken. De hoogte van 50 meter geldt volgens het plan Wijnhaven II voor de achterzijde van RO/NDT, niet voor de Spuipleinzijde. Handhaving van de Wijnhaven II norm garandeert een betere aansluiting op de historische oude binnenstad.

Naast de theaterzalen en het onderwijsdeel staat het plan 5.000 tot 7.000 m² horeca van de zwaarste categorie toe, 10.000 tot 20.000 m² detailhandel, woningen, kantoren en congresfaciliteiten en een nieuw hotel van 17.000 m². Een dergelijke grootschalige invulling leidt onvermijdelijk tot overlast voor de buurt en tot onaanvaardbare extra parkeerdruk en verkeersbewegingen.

Op 7 oktober 2014 stelt het college van B&W aan de Raad van State voor om ons beroepsschrift tegen het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 (in casu tegen het Spuiforum) gegrond te verklaren, met daarbij de belofte dat "bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied rekening zal worden gehouden met de inhoud van de ingediende beroepsschriften". Aan die belofte wordt met dit nieuwe bestemmingsplan voorbij gegaan. Dit bestemmingsplan is meer gebaseerd op maximale opbrengst voor de commerciële onderdelen van het plan dan op een stedenbouwkundige visie. Een gemiste kans om dit gebied kwalitatief goed in te vullen. Wij verzoeken de gemeenteraadsleden om de plannen te heroverwegen.

De bewoners behouden zich het recht voor hun zienswijze nader aan te vullen en/of hun bezwaargronden t.z.t nader aan te vullen zodra duidelijk is waar het aanbestedingsproces concreet toe leidt."

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

Gebiedontwikkeling middels aanbesteding

Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp I en II.

Ten aanzien van de gestelde verkeerd getrokken hellinghoek wordt opgemerkt dat:

De lijn, op basis van het (stedenbouwkundig beoordelingskader en het bestemmingsplan) bepaald is aan de hand van het zicht vanaf 1,5 meter hoogte staand voor de ingang van de Nieuwe Kerk. Vanaf dit punt gezien zal de bebouwing nooit boven de maximale bouwhoogte van 50 meter aan het Spuiplein uitkomen. De gemeenteraad heeft op 7 november 2014 ingestemd met de kaders van de gebiedsontwikkeling Spuikwartier waar deze lijn onderdeel van uitmaakt.

Grootschalige ontwikkeling

Ten aanzien van de gebiedsontwikkeling heeft er onderzoek op de milieugevolgen plaatsgevonden, zie daarvoor paragraaf 4.2. en bijlage 1 bij de Toelichting. Hieruit is geconcludeerd dat bij toetsing aan de criteria voor de onderzochte (milieu)thema's, waarbij o.a. de verkeerstromen en parkeercapaciteit onderzocht zijn dat nadelige milieueffecten op cultuurhistorie, landschap, oppervlaktewater en externe veiligheid uitgesloten kunnen worden.

Verzoek gegrondverklaring beroep tegen bestemmingsplan Spuikwartier 2013

Op basis van het coalitieakkoord 2014-2018 is er voor een nieuwe gebiedsontwikkeling voor het Spuiplein gekozen. Omdat het voorgaande bestemmingsplan Spuikwartier 2013 gebaseerd is op een eerdere gebiedsontwikkeling en voor dat deel geen uitvoering zal worden gegeven, heeft de gemeente aan de Raad van State op 7 oktober 2014 verzocht de beroepen gericht tegen deze gebiedsontwikkeling gegrond te verklaren.

In de uitspraak hierover van 11 februari 2014 (201401206/1/R4) staat vermeld: "Nu de raad de stedenbouwkundige ontwikkeling die in het plan is voorzien met het plandeel met de bestemming "Gemengd - 4" en de gebiedsaanduiding "Wro-wijzigingsgebied" niet langer onderschrijft, is het besluit niet, zoals vereist in artikel 3:46 van de Awb, voorzien van een draagkrachtige motivering. Het beroep is gegrond."

De gevolgtrekking van reclamant dat het genoemde verzoek in zou houden dat alle beroepsgronden zullen worden overgenomen, wordt niet onderschreven als een logische gevolgtrekking.

De raad heeft met de vaststelling van De Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling (RIS 276520) op 7 november 2014 gekozen voor het stedenbouwkundig beoordelingskader (RIS 276520)

als basis voor de wijziging van het bestemmingsplan. Beroepsgronden die bijvoorbeeld gericht zijn op een andere gebiedsontwikkeling voor het gebied dan waar het stedenbouwkundig beoordelingskader van uit gaat, kunnen om die reden al niet overgenomen worden.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:
Regels,
Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a , Nadere eisen, tekstuele aanpassing.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

12. Ra 2015.49 Reclamant
De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen over het ontwerpplan "Wijnhavenkwartier en Spuiplein", NL. IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln-400N.

Bouwhoogte

De planregels (specifiek artikel 5 lid 5.2.1 onder c en d) geven onvoldoende inzicht in de toegestane bouwhoogte. Onduidelijk is namelijk wat moet worden verstaan onder "de lijn die samenvalt met de meest nabij het Spui gelegen bestemmingsgrens, welke in het verlengde daarvan denkbeeldig doorloopt tot aan de Schedeldoekshaven". Het plan is daarom op dit punt rechtsonzeker.

Vervolgens is hetgeen is bepaald in artikel 5.2.1 onder e eveneens in strijd met de rechtszekerheid.

Het plan bepaalt niet, bijvoorbeeld door een aanduiding op de verbeelding, wat de ligging is van het cultuur- en onderwijscluster.

Bouwvlak

In de plantoelichting staat dat: "vanwege de nadere eisen regeling het volledig bebouwen van het bouwvlak niet mogelijk is." Gelet op de maximale planologische mogelijkheden is echter niet uitgesloten dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd. De nadere eisen als geformuleerd in artikel 5 lid 5.3 van de planregels staan daaraan niet in de weg. Op dit punt is het plan daarom niet in overeenstemming met de bedoeling van de raad zoals die blijkt uit de plantoelichting.

Behoefte

Gelet op de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (nota van toelichting, blz. 34 en 49; Staatsblad 2012, 388) is met dit artikellid beoogd dat het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt afgewogen aan de hand van de in het artikellid opgenomen stappen en dat hierover een motivering wordt opgenomen in de plantoelichting. Woningbouw met een omvang zoals voorzien in het plan is zonder twijfel een stedelijke ontwikkeling. Toch is in de plantoelichting in het geheel geen aandacht besteed aan de vraag of er een actuele regionale behoefte is aan de voorziene woningen. Gegevens over regionale demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de regionale woningvoorraad ontbreken. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ik betwijfel of die behoefte bestaat, mede gelet op de omstandigheid dat de woningen in New Babylon nog steeds niet allemaal verkocht/verhuurd zijn.

Verder is ten onrechte geen inzicht geboden in de actuele regionale behoefte aan kantoren. In de plantoelichting staat hierover dat de kantoorfunctie een transformatie is, zodat het geen ontwikkeling of nieuwbouw (in de zin van de verordening ruimte?) wordt gezien. Voor zover daarmee bedoeld wordt dat de ontwikkeling van kantoren ter plaatse geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is, wijs ik erop dat het plan sloop en herbouw van het bestaande pand mogelijk maakt. Bovendien is het bouwvlak groter dan het bestaande pand, waardoor nieuwbouw ook mogelijk is buiten het perceel waarop het pand thans staat. Er is daarom wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten onrechte is de actuele regionale behoefte aan deze ontwikkeling niet in kaart gebracht. Er is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro geen inzicht geboden in de regionale vraag naar kantoren, en die vraag is niet afgezet tegen het huidige aanbod. In een tijd waarin leegstand van kantoren een prangend probleem is, acht ik dit zeer problematisch.

Ten slotte is ook de actuele regionale behoefte aan een cultuur- en onderwijscluster niet inzichtelijk gemaakt. Dat de huidige gebouwen aan vervanging toe zijn, betekent niet dat behoefte bestaat aan nieuwbouw. Of er behoefte is, moet worden vastgesteld aan de hand van gegevens over de ontwikkeling van de behoefte aan het cluster, afgezet tegen het huidige aanbod in de regio. Gegevens hierover ontbreken. Verder is niet inzichtelijk gemaakt of is onderzocht in hoeverre elders, in bestaande bebouwing, een cultuur- en onderwijscluster kan worden voorzien. Dit is eveneens in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Gebruik

In artikel 5.5 staan specifieke gebruiksregels met een maximaal bruto-vloeroppervlakte voor verschillende vormen van gebruik. Niet duidelijk is hoe de totale maximale bruto-vloeroppervlakte van alle

gebruiksvormen gezamenlijk (bij elkaar opgeteld) zich verhoudt tot de oppervlakte van het bouwvlak dat voor fase 2.2 (dus het nog niet ingevulde 'blokje' zoals bijvoorbeeld is afgebeeld in het bezonningsonderzoek) mogelijk wordt gemaakt.

Uitzicht

Bij het bepalen van het maximale bouwhoogtes voor fase 2.2 (zoals weergegeven in bijvoorbeeld het bezonningsonderzoek) is onvoldoende rekening gehouden met het effect daarvan op het uitzicht van bewoners in bijvoorbeeld de appartementencomplex De Kroon aan de Lage Zand.

Fietsen

De aanwezigheid van inpandige fietsenstallingen biedt onvoldoende waarborgen tegen hinder vanwege geparkeerde fietsen (voor de deur en/of tegen de panden). Niet inzichtelijk gemaakt is hoe met dit, voor Den Haag al grote probleem, wordt omgegaan.

Ik zie uw reactie op mijn zienswijze met belangstelling tegemoet.”

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

Bouwhoogte en bouwvlak

Naar mening van het college geven de bouwregels van de globale bestemming Gemengd-3, art. 5.2.1 voldoende rechtszekerheid over de bebouwingsoppervlakte waarbinnen bebouwing is toegestaan. Bebouwing is mogelijk binnen een driedimensionaal vlak, wat uitsluitend in een tweedimensionaal vlak kan worden aangegeven zodat regels daar nadere vorm aan moeten geven. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.9.2 van de Toelichting. Aangezien de situering van het cultuur- en onderwijscluster binnen het driedimensionale vlak van de bouwvelop overal is toegestaan, zijn daarover geen nadere regels opgenomen.

Behoeft

- wonen

Het is correct dat de functie wonen dient te worden opgenomen in paragraaf 5.7.2 ladder voor duurzame verstedelijking. Dit zal alsnog worden gedaan. Op basis van de provinciale behoefteraming 2013 (WBR2013) blijkt dat hier behoefte aan is.

- kantoren

Tevens zal de kantoorfunctie binnen deze paragraaf, mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie (RA2015.58) worden aangepast. Op basis van de Kantorenstrategie voor de Metropoolregio, blijkt daar behoefte aan.

- cultuur- en onderwijscluster

In 5.7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking acht het college de regionale vraag naar een cultuur- en onderwijscluster binnen bestaand stedelijk gebied en ter vervanging van het huidige aanbod op voldoende wijze verantwoord.

Gebruik

De maximale bruto-vloeroppervlakte voor alle gebruiksvormen past ruimschoots binnen de bouwvelop. Echter daarbij dient de regel dat bouwen boven het cultuur- en onderwijscluster niet is toegestaan (art. 5.2.1 onder e) en dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van bezonning en windhinder in beschouwing dient te worden genomen.

Verwezen wordt naar het algemene deel van de beantwoording onderwerp

II 'maximale bouwvelop, beperken met nadere eisen'.

Betreffend onderwerp houdt mede een opdracht bij de aanbesteding aan de consortia in om een stedenbouwkundig ontwerp hiervoor te maken.

Uitzicht

Volgens vaste jurisprudentie is het behouden van uitzicht geen blijvend recht op grond waarvan aanspraak gemaakt kan worden

Fietsen

In het bestemmingsplan (par 5.4.1.6) is vastgelegd dat voor het onderwijs/cultuurcluster een stalling van 1500 plaatsen moet worden opgenomen voor de bezoekers, werknemers en studenten van dit deel van de ontwikkeling. Voor de dagen en dagdelen met een grotere stallingsbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de fietsenstalling van het stadhuis die, qua capaciteit, wordt uitgebreid tot 1400 -

1500 fietsplekken. Daarmee wordt naar de mening van het college voor dit deel van de ontwikkeling meer dan voldoende stallingsruimte gewaarborgd.

Voor de ontwikkeling van het overig programma (nog niet bekend) zal aan de hand van gemeentelijke normen de stallingsbehoefte worden bepaald waar dan in de ontwikkeling aan voldaan moet worden (zie bijlage 3). Voor de te realiseren woningen is in het bouwbesluit vastgelegd dat deze een eigen fietsenberging moeten hebben.

Hiermee worden voldoende fietsvoorzieningen gewaarborgd. Het verkeerd parkeren van fietsen is verder geen aangelegenheid waar het bestemmingsplan op toeziet maar betreft een kwestie van openbare orde.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Toelichting,

paragraaf 5.7.2 aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft functies wonen en kantoren

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

14. Ra 2015.51 Vereniging Vrienden van Den Haag

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De vereniging "Vrienden van Den Haag" waardeert het dat in het nu voorliggende plan het Spuiplein behouden blijft en dat er gestreefd wordt naar hergebruik van de zaal van het danstheater.

Wij tekenen bezwaar aan tegen twee van de toegestane maximale bouwhoogtes en tegen de besluitvormingsprocedure.

1. Op grond van ons uitgangspunt 'balans tussen behoud en vernieuwing' pleiten wij ervoor dat een nieuw gebouw past in het bestaande stedelijke weefsel. Op grond daarvan zijn wij ertegen dat het bestemmingsplan toestaat dat het gebouw op het Spuiplein over de volle breedte in één keer, zonder inspringen, 50 meter omhoog schiet. Dit is een te scherpe overgang vanaf de Nieuwe Kerk en is in strijd met de gewenste geleidelijke ophoging.

2. Ook de mogelijkheid om een maximale bouwhoogte van 90 meter toe te staan, wordt door ons als niet wenselijk gezien. Als richtlijn kiest het bestemmingsplan een geleidelijk opklimmende hoogtelijn vanaf de Nieuwe Kerk in de richting van de Zwarteweg. Een nieuw gebouw met een maximale hoogte van 70 meter, overeenkomstig de gebouwen van de vroegere ministeries, past daarbinnen.

Hoogte-elementen tot 90 meter doorbreken de gekozen lijn en zijn daarom niet gewenst. Van groot belang is ook een andere zichtlijn in het stadsbeeld: we moeten er niet aan denken dat er op deze kavel zo hoog gebouwd wordt dat het zichtbaar is vanaf het Binnenhof.

3. Tegen de twee hiervoor genoemde maximaal toegestane bouwhoogtes maken we niet alleen bezwaar om redenen van het stadsbeeld. Nu het Spuiplein blijft bestaan, moet het wel een leefbaar plein worden. Van belang zijn daarbij wind en zon. De twee genoemde maximale bouwhoogtes vergroten het risico op een slecht verblijfsklimaat met veel wind en schaduwen zijn ook om die reden ongewenst.

4. Daarnaast maken wij bezwaar tegen het feit dat in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Gemengd 3" een direct bouwrecht geeft. Het gaat om een reusachtig volume dat mogelijk wordt gemaakt (ruim 175.000 m²). Het is een afronding van het Spuikwartier op een prominente plek.

De gemeenteraad heeft alleen nog invloed op het bouwen via de financiële lijn (budget voor het nieuwe plan), en burgers hebben dus ook alleen zeer indirecte invloed. Wij verzoeken de Raad om de bestemming "Gemengd 3" anders vorm te geven. Dat kan door er een bestemming met uitwerkingsplicht van te maken, of door de huidige situatie conserverend te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen. In beide gevallen wordt de planologische inpassing van het nieuwe plan openbaar geregeld voordat een omgevingsvergunning wordt verstrekt. En zo heeft de burger meer inspraak.”

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

Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp I en II.

Voor wat betreft het verblijfsklimaat van het Spuiplein wordt onder de beantwoording onderwerp I ingegaan op het stedenbouwkundig beoordelingskader en hoe het verblijfsklimaat geborgd is. Hierin worden diverse stedenbouwkundige criteria, zoals interactie/ontmoeting, verbinding, identiteit, kwaliteit openbare ruimte en plint beschreven die van toepassing zijn op de openbare ruimte zoals het

Spuiplein. Ook is de inrichting van de omliggende straten en openbare ruimte zoals het Spuiplein specifiek als deelopgave benoemd, waarover consortia zich bij de aanbesteding dienen uit te spreken. De gemeentelijke normen voor windklimaat gelden voor de openbare ruimte, zoals het Spuiplein.

Voor wat betreft het stadsgezicht wordt onder de de beantwoording onderwerp ingegaan op hoe de kwaliteit van het stadsgezicht gewaarborgd is in het stedenbouwkundig beoordelingskader, met uitgangspunten zoals skyline, hoogteopbouw, architectuur en daklandschap. Ook wordt toegelicht dat, zoals beschreven in de in de Agenda voor de Haagse Verdichting, verdichting en hoogbouw in dit gebied passend zijn.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft :

Regels,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a , Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

15. Ra 2015.55 Wieringa Advocaten, mr. C.J. Koenen namens Accor Hospitality Nederland N.V. en MPA Newday Netherlands B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Namens Accor Hospitality Nederland NV. (Accor) en MPA Newday Netherlands BV. (MPA) maak ik hierbij hun zienswijzen bekend over het ontwerp bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein (hierna: het bestemmingsplan).

Inleiding

1. Binnen het plangebied ligt het Mercure hotel dat wordt geëxploiteerd door Accor. MPA is houder van het recht van erfpacht voor het perceel met het hotelgebouw aan het Spui 180 in Den Haag.

2. Het Mercure hotel bestaat uit een deel hoogbouw en een deel laagbouw. De hoogbouw telt 10 verdiepingen en wordt grotendeels gebruikt voor hotelkamers. De laagbouw wordt gebruikt voor onder meer de lobby, vergaderruimtes, de serverruimte, het restaurant en een opslagruimte/magazijn.

Bestemming Mercure hotel

3. Het Mercure hotel is in het bestemmingsplan bestemd voor Horeca-1, waarbinnen een gebruik als hotel en congres- en vergaderfaciliteiten zijn toegestaan. Aan de bestemmingsomschrijving ontbreekt echter een gebruik als restaurant.

4. Met deze regeling wordt het bestaande, zelfstandige restaurant niet positief bestemd. Via de begripsbepalingen onder 1.49 van de planvoorschriften wordt onder een hotel weliswaar een restaurant toegestaan, maar dan als een bij een hotel behorende voorziening. Nu er op grond van de begripsbepalingen een zelfstandig gebruik als restaurant niet wordt toegestaan doch louter als een bij het hotel behorende voorziening, wordt dit gebruik niet positief bestemd.

5. Cliënten wijzen u daarbij voor de volledigheid op de vaste jurisprudentielijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State' dat bestaand legaal gebruik in het algemeen als zodanig dient te worden bestemd. Alleen als nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien en kan het gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht. Dan dient wel aannemelijk te zijn dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Dat is hier niet het geval.

6. In het vigerende bestemmingsplan "Spuikwartier 2013" dat u op 31 oktober 2013 hebt vastgesteld, is het Mercure hotel bestemd voor Horeca, waarbinnen een hotel en een zelfstandig restaurant (middelzware horeca) rechtstreeks zijn toegestaan. De reactie dat qua bestemming voor het hotel is aangesloten bij het hiervoor vigerende bestemmingsplan, waarin gerefereerd wordt aan een ander bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, gaat dan ook niet op.

7. Cliënten vertrouwen er dan ook op dat uw raad de in dit bestemmingsplan geconstateerde omissie herstelt en in de bestemmingsomschrijving opnieuw een gebruik als restaurant zult opnemen.

Gebiedsontwikkeling Spuikwartier

8. Het bestemmingsplan beoogt ook een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de gebiedsontwikkeling Spuikwartier. Het ontwikkelgebied is op de verbeelding met een bestemmingsvlak 'gemengd-3' en een bouwvlak aangegeven. Dit vlak ligt ten noordwesten van het Mercure hotel. Het nieuwbouwprogramma binnen dit vlak bedraagt 154.700 m² bruto-vloeroppervlak ten behoeve van uiteenlopende functies. Het totale nieuwbouwprogramma dat als recht in dit bestemmingsplan wordt toegestaan, is een bruto-vloeroppervlak van 363.000 m².

9. Cliënten benadrukken niet tegen de (her-)ontwikkeling van het Spuikwartier te zijn, mits het woon- en leefklimaat afdoende is gewaarborgd en de ontwikkeling op een goede ruimtelijke ordening is gestoeld. Op een aantal punten wordt dit in ernstige mate betwijfeld.

Geen behoefte aan extra hotel en congres- en vergaderfaciliteiten

10. De bestemmingsregeling maakt onder meer de ontwikkeling van een extra 17.000 m² bruto-vloeroppervlak aan hotel, welke oppervlakte nog eens met 4.000 m² bruto-vloeroppervlak voor congres- en vergaderfaciliteiten mag worden vergroot. Cliënten vragen zich terecht af of deze grootschalige ontwikkeling in een actuele (regionale) behoefte voorziet.

11. Volgens de gemeentelijke hotelstrategie Den Haag vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 17 oktober 2013 is er immers maar beperkt ruimte voor uitbreiding van de hotelcapaciteit. In de strategie heeft uw raad de volgende relevante conclusies getrokken:

In 2012 is door ZKA een studie gepubliceerd naar de situatie op de hotelmarkt in Den Haag. Deze studie is als bijlage opgenomen. ZKA berekent dat er slechts beperkt ruimte is voor uitbreiding van de hotelcapaciteit. Een indicatie voor de ruimte in de periode 2010-2020 is een netto toevoeging van maximaal 650 extra hotelkamers, waarvan ongeveer de helft inmiddels al in de projectfase zit. Slechts indien hotelinitiatieven, bijvoorbeeld door het concept of een eigen boekingssysteem, aantoonbaar eigen markt creëren, ontstaat er meer marktruimte.

Geconcludeerd wordt dat het aantal overnachtingen in Den Haag door de jaren heen behoorlijk stabiel is en dat er de afgelopen periode een aantal grote hotels is bijgekomen. De koek wordt niet proportioneel groter, maar over meer partijen verdeeld. De bezettingsgraad lag de laatste jaren voor het eerst onder het absolute minimum van 65% (in 2010 op 61 %). De ondergrens voor het gezond functioneren van de hotelsector is bereikt en het is voor hoteliers steeds moeilijker om noodzakelijke (her)investeringen op te brengen. De kwaliteit van de hotels en de dienstverlening aan de klanten komt hiermee onder druk te staan. Met name

Zakelijke gasten boeken met name de standaard 3-4* kamers. Den Haag heeft een groot aantal standaardkamers. Er bestaat als gevolg hiervan de komende jaren minder behoefte aan het (grootschalig) toevoegen van extra hotelkamers voor deze doelgroep. Wel bestaat de behoefte aan verblijfsmogelijkheden voor werknemers van bedrijven die wat langer in de stad verblijven, maar hierbij ook behoefte hebben aan voorzieningen die een standaard hotelkamer niet biedt (short-stay; long-stay).*

Kiezen voor transformatie

Vanuit een ruimtelijke optiek is het wenselijk dat initiatiefnemers waar mogelijk kiezen voor transformatie van bestaande, eventueel leegstaande bebouwing. Een specifieke categorie initiatieven betreft de omzetting van kantoren naar een hotel (bestemming). Vanuit het kantorenbeleid is deze omzetting in een aantal gevallen wenselijk. Toch zal de gemeente vanuit het functioneren van de hotelmarkt ook hier selectief mee omgaan. Ook hier ligt de nadruk op transformatie in de toeristische kerngebied.

Toevoegen van kwaliteit

Er is in de stad behoefte aan logiesaccommodaties die huiselijkheid en eigen stijl uitstralen ('boutique hotels') bijzondere (thematische) hotels die een specifiek segment en doelgroep van de markt bedienen en hotelkamers met extra voorzieningen voor een wat langer verblijf (short-stay). De kernwoorden voor groei de komende tijd: kleinschalige formules, specifieke doelgroepen, onderscheidende concepten, gastvrijheid.

12. Blijkens de actualisatie hotelmarktonderzoek Den Haag van ZKA Consultants & Partners, d.d. 1 februari 2012 is er kwantitatief nauwelijks nog ruimte voor extra hotelkamers. Aan grootschaligheid voor de zakelijke markt is geen behoefte. Uw beleid is dan ook hoofdzakelijk gericht op het toevoegen van kwaliteit, zoals kleinschalige en huiselijke hotelconcepten en short stay appartementen. U zet in op een stimulering binnen de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen, waarbij telkens het uitgangspunt geldt dat bestaande leegstaande bebouwing wordt getransformeerd.

13. Recentelijk zijn er in de nabije omgeving 218 hotelkamers bij gekomen. In de afgelopen twee jaren is er bovendien heel wat veranderd in de (hotel)markt. De vakantieverhuur van woningen middels de site als Airbnb is explosief gegroeid.² De aannemelijke consequentie daarvan is dat de actuele behoefte naar uitbreiding van hotelcapaciteit verder is gedaald. Het verbaast cliënten dan ook dat dit bestemmingsplan desondanks zonder meer uitgaat van nieuwbouw en een substantiële groei aan hotelcapaciteit van maar liefst 17.000 m², wat in de praktijk neerkomt op zo'n 250 hotelkamers. De actuele (regionale) behoefte hiernaar is niet aannemelijk gemaakt.

14. Cliënten wijzen u er op dat het toevoegen van deze extra meters voor hotel en congres- en vergaderfaciliteiten een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In het projectdocument Gebiedsontwikkeling Spuikwartier, dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, wordt ten onrechte verondersteld dat het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier (vastgesteld 24 mei 2007) de gebiedsontwikkeling van 80.000 m², waaronder deze hotelfunctie en vergaderfaciliteiten, reeds mogelijk maakt. Volgens de digitaal beschikbare kanalen is dit bestemmingsplan niet vigerend op deze locatie.

15. Cliënten constateren dan ook dat het toevoegen van deze extra meters ten behoeve van een hotel en congrescentrum niet in overeenstemming is met de gemeentelijke hotelstrategie Den Haag en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening nu de ladder voor duurzame verstedelijking niet is toegepast.

Afstand Mercure hotel en nieuwbouw

16. Het Mercure hotel is 33 meter hoog. De huidige afstand tussen het Mercure hotel en het Lucent Danstheater bedraagt bijna 7 meter. Deze afstand blijkt in de praktijk nodig te zijn, in verband met de afvoer van vuilcontainers, de brandveiligheid; minimale ruimte voor brandweerwagens en de evacuatie van hotelgasten en de vergaderzalen (120 personen) via de nooduitgangen die op deze steeg uitkomen, en dient als minimale afstand te worden aangehouden.

17. Cliënten constateren dat er in het bestemmingsplan nu slechts een afstand van 3,5 meter tussen het Mercure hotel en het bouwvlak voor de bestemming Gemengd-3 wordt aangehouden. Dat betekent dat op 3,5 meter afstand een muur van 50 meter hoog kan worden gebouwd.

18. Deze afstand is echter niet in lijn met de goede ruimtelijke ordening te brengen. Naast de logistieke en brand onveilige problemen die zullen ontstaan, zal een dergelijke nauwe steeg qua windhinder tot gevaarzetting leiden. Indien het reeds duidelijk is dat een bepaalde afstandsmaat in acht gehouden moet worden, dan vereist de goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid dat een minimale maat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd en dit niet omwille van de flexibiliteit pas bij de beoordeling van een omgevingsvergunning al dan niet middels het stellen van nadere eisen aan de orde komt.

19. Cliënten verzoeken uw raad dan ook de grens van dit bouwvlak aan te passen en een minimale afstand van 7 meter tussen het Mercure hotel en de nieuwbouw in het bestemmingsplan vast te leggen.

Verkeer

20. Het bestemmingsplan schept het juridisch kader voor een fors nieuwbouwprogramma met sterk verkeersaantrekkende functies, zoals detailhandel, horeca, kantoor, cultuur etc. Dit brengt een forse toename in de belasting van de bestaande infrastructuur teweeg. In de Mer-beoordelingsnotitie is niet onderzocht of, en in hoeverre de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersstromen te kunnen opvangen. Het blijft bij een enkele veronderstelling dat de toename van het verkeer relatief beperkt zal zijn omdat dit deel van het stedelijk wegennet al zwaar is belast. Deze veronderstelling is onvoldoende om te kunnen aannemen dat er geen verkeersproblemen ontstaan en is niet genoeg om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd blijft.

Parkeren

21. Volgens de plantoelichting blijkt uit de berekeningen naar de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling op grond van de gemeentelijke parkeernormen dat er in de nieuwe situatie een tekort aan 270 parkeerplaatsen zal ontstaan wanneer de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maximaal worden benut. Zelfs als de bebouwingsmogelijkheden niet maximaal worden benut, dan wordt er een tekort aan 130 plaatsen voorzien. De garage onder/voor het cultuur-cluster is in de avond al volledig bezet en kan niet als overloop functioneren.

22. Het college doet dit af met de stelling dat de parkeerberekeningen slechts als een indicatie hebben te gelden en dat pas aan de orde komt bij de beoordeling van een concreet bouwplan: "Pas in het kader van een concreet bouwplan zijn immers de aard van de te realiseren functies als de oppervlaktes per functie bekend en kan de parkeerbehoefte worden bepaald." Deze stelling zal bij de rechter echter niet standhouden. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie dient er bij de vaststelling van de extra parkeerbehoefte te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het plan biedt.³ (³ Zie bijv. uitspraak ABRS 18 maart 2015, zaaknr. 201403432/1/R6). Met deze stelling wordt er bovendien geen waarborg geboden dat er voor bezoekers en personeel van het Mercure hotel afdoende parkeerplekken overblijven.

23. Naast dat cliënten vrezen voor parkeerexcessen omdat er niet afdoende parkeergelegenheid is na voltooiing van de nieuwbouw, is er de terechte vrees dat er ook tijdens de bouw niet voldoende plekken zijn. Accor huurt in de huidige situatie 40 parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage onder het Spui. Accor begrijpt dat deze garage per 1 juli 2015 wordt gesloten, waarna de garage wordt verbouwd en verkleind. Bij Accor leeft dan ook terecht de vrees dat zij gedurende de bouw over onvoldoende parkeergelegenheid kan beschikken. Accor verzoekt de gemeente dan ook meer inzicht te bieden in de parkeermogelijkheden en te zorgen voor voldoende waarborg dat er tijdens en na de (her) ontwikkeling van het gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Conclusie

24. Cliënten verzoeken uw raad het bestemmingsplan met inachtneming van de voorgaande punten vast te stellen."

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

Zelfstandige restaurantfunctie

Gezien het gestelde ten aanzien van de zelfstandig functionerende restaurantfunctie en dat dit in het voorgaande bestemmingsplan zo bestemd is, wordt de betreffende bestemming, Horeca-1, art 6, hierop aangepast.

Behoeftte aan hotel en congresfaciliteiten

Het is correct dat de functie hotel en congresfaciliteiten dient te worden opgenomen in paragraaf 5.7.2 ,ladder voor duurzame verstedelijking. Dit wordt alsnog gedaan. Op basis dat er geen leegstand is van hotels, het hotelbeleid van de gemeente Den Haag wel degelijk ruimte biedt aan nieuwe hotelontwikkelingen en de functie op basis van art. 3.1.6, sub 4 Bro dienstverlening betreft, is er wel degelijk behoefte aan de hotelcapaciteit inclusief congresfunctie welke het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Afstand bebouwing tot gebiedsontwikkeling

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het/een gebouw van de gebiedsontwikkeling dient na te gaan of het ontwerp voldoet aan de voorwaarden van het bouwbesluit. Bijvoorbeeld ook ten aanzien van de bereikbaarheid van naastgelegen gebouwen voor hulpverleningsdiensten.

Blijkens het windklimaatonderzoek hetgeen is op genomen in bijlage 6 bij de Toelichting, is het windklimaat ter hoogte van de steeg tussen Hotel en gebiedsontwikkeling matig en is er geen sprake van gevaarzetting.

Verkeer

In de Mer-beoordeling is de toename van het verkeersaanbod ten gevolge van de planontwikkeling bepaald. De nu aanwezige verkeersinfrastructuur in de omgeving van het plangebied is gedimensioneerd op de situatie voordat het Verkeerscirculatieplan van kracht is geworden (november 2009). De afname van het verkeersaanbod door het weren van doorgaand verkeer via de binnenstad was zeer groot (ca. 30% in 2010 tov 2008). De toename van het verkeersaanbod ten gevolge van de planontwikkeling zal, in het licht van de afname in het verleden, dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren is het bestemmingplan uitgegaan van een realistische invulling zoals in het projectdocument (RIS 276522) is opgenomen. Zoals genoemd in het algemene deel van de beantwoording, is immers het maximale volume en daarmee het maximale bvo aan het maximale programma.(toegestane functies met maximum oppervlakte) niet realistisch. Daarbij is het mogelijke programma in het bestemmingsplan bewust groter om de markt de flexibiliteit te geven om te kiezen uit de functies en oppervlaktes daarvan op basis van hun ontwerp.

In het bestemmingsplan zijn diverse nieuwe functies opgenomen, waaronder: wonen, cultuur, recreatie, horeca, detailhandel, kantoren en onderwijs. Per functie is in het bestemmingsplan een maximaal aantal m2 aangeduid met ook nog een aantal vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden. Naar aanleiding van deze vrijstellingen is een tweetal scenario's beschouwd. In het kader van de Mer-beoordeling met een maximaal scenario en een realistisch scenario voor wat betreft de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte (zie Mer- beoordeling 1.5). De parkeerbehoefte is immers één van de factoren voor de bepaling van het verkeersaanbod door de planontwikkeling en de daarmee samenhangende milieueffecten voor de Mer- beoordeling.

In het projectdocument (RIS 276522, bijlage 3 van de Toelichting) is bij de bepaling van de parkeerbehoefte van het cultuurcluster (240 plaatsen) ook een aantal van 40 plaatsen opgenomen voor het hotel (abonementhouders: bezoekers of personeel) en is de benodigde capaciteit op 280 plaatsen vastgelegd. Daarmee is de mogelijkheid tot parkeergelegenheid voor het hotel gewaarborgd.

Op grond van de realistische invulling is gezien of en hoe in de parkeerbehoefte kan worden voorzien voor het overig programma in het plangebied. Daarbij is uitgegaan van het programma zoals dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor is gerekend met de functies met een relatief hoge parkeerdruk en de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van deze invulling van functies is het

maatgevende moment voor de parkeerbehoefte de koop-/werkdag avond met een benodigde capaciteit van ca. 550 plaatsen (ca. 200 bewoners, ca. 60 voor personeel, ca. 290 bezoekers).

In de nu aanwezige garage onder de ministerietorens zijn circa 470 plaatsen beschikbaar. Het tekort op de piekmomenten bedraagt voor het overige programma circa 80 plaatsen. Door een te verwachten capaciteitsverlies in de bestaande garage ten gevolge van verbouw/ nieuwbouw zal dit tekort waarschijnlijk groter worden (inschatting ca.-10%) tot 130 plaatsen. Het beoogde deel van de garage onder/voor het cultuur-cluster (zie hiervoor) is in de avond al volledig bezet en kan niet als overloop functioneren.

In het theoretische geval van realisatie van het maximaal mogelijke scenario kan dit tekort aan parkeerplaatsen voor het overige programma oplopen tot ca. 270 plaatsen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat projectdocument, zoals dat in Bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen, ten onrechte uitgaat van een tekort van 320 plaatsen. Een tijdelijk capaciteitsverlies van ca. 50 plaatsen bleek niet verrekend te zijn met de definitieve situatie.

De daadwerkelijke parkeerbehoefte is pas te bepalen bij de concrete invulling van het programma. De feitelijke toetsing vindt plaats in het kader van de Wabo procedure. Dan zal het bouwplan worden getoetst aan de gemeentelijke Kadernota Parkeren en het daarmee samenhangende toepassingskader. Dit toepassingskader bevat zowel de parkeernormen als de mogelijkheden en voorwaarden hoe daarin kan worden voorzien.

Ten aanzien van het bovengenoemde, gestelde mogelijk parkeertekort tot 270 parkeerplaatsen, wat het bestemmingsplan mogelijk maakt moet worden opgemerkt dat er op de te verwachten piekmomenten (de werkdagavonden/ koopavond) nog ruimte is in de omliggende garages. Hoewel buiten het plangebied is het wel wenselijk om deze capaciteit te betrekken bij de parkeerbehoefte van de planontwikkeling. Het gebruik van omliggende parkeervoorzieningen sluit immers aan bij het gemeentelijk beleid dat er op gericht is om aanwezige parkeervoorzieningen in de stad zo efficiënt mogelijk te gebruiken. In het projectdocument is hier op ingegaan bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit door de planontwikkeling in relatie tot de parkeercapaciteit en parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. De gemeentelijke Kadernota Parkeren en het daarmee samenhangende toepassingskader zijn daarbij leidend. Dit toepassingskader bevat zowel de parkeernormen als de mogelijkheden en voorwaarden hoe daarin kan worden voorzien. Met name gaat het dan om de voorwaarden en factoren die het medegebruik van omliggende parkeervoorzieningen bepalen (denk overeenkomsten en aan dubbelgebruik).

Parkeerplaatsen tijdens de herontwikkelingsfase

Tijdens de ontwikkelingsfase zal er veel minder parkeervraag zijn vanwege het niet in gebruik zijn van de theaters en ministeries, terwijl in ieder geval de garage onder het stadhuis blijft functioneren. Ook garages in de nabijheid van de locatie zullen blijven functioneren (Amsterdamse Veerkade, Gedempte Gracht, Rijnstraat). Op basis hiervan is de verwachting dat er voldoende parkeergelegenheid voor handen is tijdens de ontwikkelingsfase van het bouwproject.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Regels,

Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a, Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Bestemming Horeca-1, Artikel 6.1, bestemmingsomschrijving, zelfstandige restaurantfunctie opnemen.

Toelichting, paragraaf 5.7.2 aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft functie hotel en congresruimte

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

16. 2015.58 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 19 februari 2015 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de vraag hoe het zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit bij brief van 22 december 2014 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan geen afdoende gevolg is geven. Daarom dienen wij tegen het besluit een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Kantoren

In de vooroverlegreactie werd verzocht om een verduidelijking van de in de planregels opgenomen metrages voor de bestemmingen G-2 en G-3 en om aan te geven in hoeverre de in het plan mogelijk gemaakte toename ten opzichte van de feitelijk aanwezige voorraad past in een regionaal afgestemde actuele behoefte. In uw reactie geeft u aan dat met dit plan slechts 11.700 m² als ontwikkeling voor kantoorfuncties is opgenomen (bestemming G-3). De 2300 m² kantoor binnen de bestemming G-2 is inmiddels een bestaande situatie (omgevingsvergunning verleend). Ook wordt in de toelichting uiteengezet dat indien sprake is van herontwikkeling van kantoren geen sprake is van een nieuwe kantoorontwikkeling in de zin van de Visie Ruimte en Mobiliteit, terwijl dat bij sloop en nieuwbouw dat wel het geval is. Voor wat betreft de bestemming G-3 is bij de opgenomen beschouwingen omtrent trede 1 van de ladder aangegeven dat de 11.700 m² mogelijk is als transformatie van het oude ministeriecomplex (geen nieuwe ontwikkeling) of (na sloop van de bestaande gebouwen) als nieuwbouw. Als sprake is van herontwikkeling past e.e.a. in de Kantorenstrategie Haaglanden. Voor onze beoordeling is echter relevant of de ontwikkeling past in een actuele regionale kantorenvisie die door ons college is aanvaard. Volgens onze informatie zal de regionale visie naar verwachting rond juli aan ons college worden aangeboden. Nu het plan op zich ook binnen G-3 een nieuwe kantoorontwikkeling niet uitsluit verzoeken wij alsnog aan te geven in hoeverre de binnen die bestemming mogelijke kantoorontwikkeling past in een regionaal afgestemde behoefte. Daarbij ware tevens de herziene regionale kantorenvisie te betrekken.

Detailhandel

In onze vooroverlegreactie werd aangegeven dat het distributie-planologisch onderzoek (dpo) verduidelijking behoefde ten aanzien van de ruimtelijke effecten van de omzetclaim voor de regio, omdat ten aanzien van de vloerproductiviteit werd uitgegaan van lagere normen dan de gebruikelijke landelijke normen voor reguliere detailhandel, terwijl het bestemmingsplan reguliere detailhandel mogelijk maakt.. Wij constateren dat het dpo op dat punt niet is aangepast. Daarmee is de behoefte niet goed aangetoond, wordt de omzetclaim van de voorgenomen uitbreiding onderschat en zijn de ruimtelijke effecten onvoldoende in kaart gebracht. Hoewel wij op zich detailhandel op deze locatie niet afwijzen, vinden wij het van belang dat op bovengenoemde punten meer inzicht wordt geboden. Relevant is daarbij tevens dat het gewenste onderscheidende aanbod zo goed mogelijk wordt geborgd. Wij achten het gewenst om voor de vaststelling van het plan terzake nader met u in (ambtelijk) overleg te treden. Tenslotte merken wij op dat op grond van het dpo in de dagelijkse sector (slechts) een uitbreidingsruimte van 2.000 m² wvo aanwezig is. Het plan beoogt ook niet in die sector ruime uitbreidingsmogelijkheden te bieden, maar de regels maken geen onderscheid tussen dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel. In theorie zou dan ook de gehele ontwikkelingsruimte voor detailhandel gevuld kunnen worden met winkels in de dagelijkse sector. Verzocht wordt daarom de mogelijkheden op dat punt te beperken tot de aanwezige geconstateerde marktruimte.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerp bestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten 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:

Ten aanzien dat het bestemmingsplan een nieuwe kantoorontwikkeling niet uitsluit, wordt opgemerkt dat de gevraagde analyse op basis van de Metropoolregio heeft plaatsgevonden. Op basis hiervan is geconcludeerd, rekening houdend met geschrapte plancapaciteit in de regio, dat er behoefte is aan kwalitatieve nieuw kantoren aanbod.. Paragraaf 5.7.2., Ladder voor duurzame ontwikkeling wordt hierop aangepast.

Ten aanzien van de stelling dat bij de berekening van de vloerproductiviteit dient te worden uitgegaan van de landelijke normen wordt het volgende opgemerkt. In het DPO zijn de landelijke normen gebruikt voor de specifieke lokale situatie, rekening houdend met het feit dat het merendeel van de winkelmeters zich op verdieping zal bevinden met een aanmerkelijk lagere vloerproductiviteit. Dit levert de meest realistische inschatting op van de omzetteffekten. Ten aanzien van de stelling dat in de regels een onderscheid gemaakt dient te worden tussen dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel wordt opgemerkt dat artikel 5.5 onder f van de regels daarop aangepast wordt.

Gezien bovenstaande reactie acht het college wat betreft gegrond. Voor wat betreft:

Regels,

Gemengd-3, artikel 5.5 onder a ,onder f ten aanzien van onderscheid in grootschalige detailhandel in dagelijkse en niet dagelijkse levensmiddelen.

Toelichting,

Aanpassen van paragraaf 5.7.2., Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

17. 2015.59 Stichting SOS Den Haag

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De wethouder heeft in het openbaar meerdere malen zijn waardering uitgesproken voor een drietal avonden waar gesproken is over denkbare ontwikkelingen rond Wijnhavenkwartier en Spuiplein. De meeste indruk op hem werd gemaakt door de breed verwoorde wensen een groen Spuiplein te maken.

Dit bestemmingsplan weekt de maaiveld-inrichting van de open ruimte los van bestemming, maar vergeeft tegelijkertijd onvervreembare bouwrechten op- en onder de grond. Van het Souterrain Grote Marktstraat en de verfoeide parkeergarage Tournooiveld weten we dat daar géén bomen meer op kunnen staan.

Bij de Pleingarage was dat 30 jaar geleden geen probleem omdat de bovenste parkeerlaag inhammen ten behoeve van de linden heeft: een wisselwerking tussen beplantingsmogelijkheden op het plein en inrichtingsmogelijkheden van de garage daaronder.

De Stichting SOS Den Haag maakt ernstig bezwaar tegen het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier/ Spuiplein 2015 waar het alle vergroening van de openbare buitenruimte degradeert tot inrichtingskwestie-achteraf. Omdat in het bestemmingsplan al rechten vergeven zijn die een werkelijke vergroening in de weg staan, is dit bestemmingsplan een aanwijsbare hindernis om de ambities rondom het Spuiplein van de Haagse stemmers te verwezenlijken.

Het bestemmingsplan wordt door het college gepresenteerd als wondermiddel om de risico's voor de stad te verkleinen door 'zoveel als mogelijk niet uit te sluiten'. De Stichting SOS Den Haag maakt op dezelfde gronden evenzéér bezwaar tegen dit bestemmingsplan waar dit bestemmingsplan radicale 'verblauwing' met water uitsluit. Dat plan Spui Haven presenteert een aantrekkelijk, schilderachtig en wervend stadsbeeld en is tegelijkertijd een welkome vergroting van oppervlaktewater midden in de stad.

De Stichting SOS Den Haag is dus van mening dat het Spui Haven plan zoals dat in de pers verscheen evenzéér een optie moet zijn die *binnen dit bestemmingsplan* uitgewerkt moet kunnen worden door één van de consortia.

De Stichting SOS Den Haag dringt er bij de raad op aan het bestemmingsplan in deze zin aan te passen en opnieuw voor te leggen ter goedkeuring aan de raad.”

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

Verwezen wordt naar het algemene deel van de beantwoording onderwerp I Gebiedsontwikkeling.

Het is gebruikelijk dat een bestemmingsplan geen gedetailleerde omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte bevat. In de daarvoor bestemde artikelen is omschreven wat mogelijk is binnen de desbetreffende bestemmingen. Zo zijn binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied, artikel 10, groenvoorzieningen mogelijk.

Echter om te waarborgen dat een groene inrichting op het Spuiplein mogelijk blijft, wordt de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied, art 10 zodanig aangepast dat bij realiseren van de parkeergarages groenvoorzieningen in de vorm van bomen mogelijk blijven.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:
Regels,
Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied, art 10. 2, Bouwregels, waarborgen van groen boven parkeergarage.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

18. 2015.60 Werkgroep Dooievaar+

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

In het Collegeakkoord van 2014 is afgesproken dat het project Spuiforum van de baan is; daarmee is het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Spuikwartier achterhaald. Op 7 oktober 2014 stelt het college van B&W aan de Raad van State voor om de tegen het bestemmingsplan Spuikwartier 2013 (in casu tegen de bouw van het Spuiforum) ingediende beroepsschriften gegrond te verklaren. Dit verzoek gaat gepaard met de plechtige belofte dat "bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied rekening zal worden gehouden met de inhoud van de ingediende beroepsschriften". De Raad van State volgt het verzoek, stelt vast dat het besluit niet is voorzien van een draagkrachtige motivering, verklaart de beroepen gegrond en vernietigt de bestreden delen van het besluit. Let wel, de Raad had kunnen besluiten de zaak niet in behandeling te nemen omdat de grond van bezwaar weggevallen is, maar dat heeft ze op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente niet gedaan en is overgegaan tot uitspraak.

De gronden van *het bezwaar*, waar College en Staatsraad mee instemmen zijn:

- bebouwing Spuiplein met het enorme 'Spuiforum' GD-4;
- vaststelling plangebied - met uitsluiting van het rondom ingesloten 'Wijnhavenkwartier II- in strijd met goede ruimtelijke ordening omdat herontwikkeling buiten de marges van het hiervoor geldende bestemmingsplan aan de hand is;
- geen dragende stedenbouwkundige onderbouwing en strijdigheid met beleid ten aanzien van functies aan en om de openbare buitenruimte, de hoogteopbouw in zichzelf en in relatie tot het stadsgezicht en aanwezige monumenten;
- het toegestane bouwvolume op het bouwvlak en de stapeling van vrijstellingen en afwijkingen die vergroting daarvan nog toestaan, **verankerd in een onvervreemdbaar bouwrecht**;
- belangenafweging alternatief renovatieplan is gebaseerd op vanwege het College gefabriceerde gegevens;
- in de parkeer- en stallingsbehoefte en verkeer aantrekkende werking is niet voorzien, de hiervoor benodigde voorzieningen zijn niet in begroting, financiering en dekking betrokken;
- de economische uitvoerbaarheid ontbreekt in de vorm van een exploitatieplan en niet staat vast dat het plan economisch uitvoerbaar is binnen de vertrouwelijke gemeentelijke grondexploitatie;
- de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt mbt de relatie tot Stadhuis en Nieuwe Kerk;
- de berekeningen mbt parkeren in het gebied zijn niet gemaakt; niet is aangetoond dat in de parkeerbehoefte overeenkomstig het gemeentelijk beleid binnen het plangebied kan worden voorzien;
- de tegenstrijdige verbeeldingen van de voorgestelde ruimtelijke ordening langs de Schedeldoekshaven ten aanzien van bebouwing en verkeer;
- de milieu-effecten van de invloeden op geluid, luchtkwaliteit, verkeer zijn onvoldoende meegenomen;
- onaanvaardbare windhinder zal ontstaan en wordt toch in een onvervreemdbaar bouwrecht toegestaan;
- woningen boven Theater aan het Spui worden geconfronteerd met de overlast ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking, ontbrekende parkeervoorzieningen, de ongebreidelde groei aan zware horeca, geluid - en lichthinder.

Nu ligt voor ons een 'nieuw' bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein. Weliswaar blijven hierin het Spuiplein en het Mercure-hotel - inclusief de storende trappen - behouden, in het voorliggende bestemmingsplan zien we nauwelijks terug hoe het College haar dure belofte aan de Raad van State en daarmee de inwoners van Den Haag nakomt. Sterker zelfs: terwijl de inkt van deze belofte nauwelijks is opgedroogd getuigt dit college van B&W van een gebrekkig lerend vermogen en - erger nog - vertoont zij

schaamteloze recidive! In deze zienswijze herhalen we als een stimulerende en geduldige reclasseringsambtenaar vanzelfsprekend de bezwaren tegen het voorgaande bestemmingsplan waarvan de gemeente en de Staatsraad vaststelden dat deze bezwaren gegrond waren en het besluit onvoldoende was gemotiveerd. En omdat de gemeente bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan hoegenaamd géén rekening heeft gehouden met de inhoud van die beroepsschriften. Tot slot gaat het gemeentebestuur voorbij aan het voortdurend ontbreken van draagvlak onder de burgers van Den Haag voor de voorgestelde planontwikkeling. Opnieuw wil het gemeentebestuur een onvervreemdbaar bouwrecht voor een reusachtig programma en bouwvolume vestigen. De consequentie daarvan is dat - indien de nood aan de man komt - de kwantitatieve, commerciële resp. financiële uitgangspunten de kwalitatieve en integrale stedelijke belangen zullen gaan overvleugelen en de toch al magere regels van dit bestemmingsplan vloeibaar worden.

Algemeen

1. Begrenzing bepaling context bestemmingsplan, het ontbreken van "Goede Ruimtelijke Onderbouwing" op basis van gebiedsvisie waardoor elke hoogwaardige gebiedsontwikkeling wordt gefrustreerd.

1 a. Er wordt geen aansluiting gezocht met het Spui (incl. Nieuwe Kerk) 'van Zieken tot Hofweg noch met de Schedeldoekshaven en omgeving, terwijl de ontwikkelingslocatie strikt wordt afgebakend.

Hiermee wordt géén invulling gegeven aan de in het collegeakkoord beloofde, aan de gemeenteraad toegezegde en in de stadsgesprekken aan de burgers voorgehouden ontwikkeling op basis van een gebiedsvisie. De aansluiting van het plangebied met de omliggende gebieden Rivierenbuurt, Hofbuurt, Binnenstad en Het Oude Centrum (m.u.v. het Wijn havenkwartier, dat kennelijk als enige referentie geldt) blijft hiermee opnieuw achterwege. Dat wrekt zich in de bepaling van maat, schaal, ontsluiting, doorkruisbaarheid, stedenbouwkundige geleding en de door bevoegd gezag geborgde ambities daarin.

1 b. Er is sprake van een gemiste kans om het gebied als scharnierpunt tussen Wijnhavenkwartier en het historische centrum van Den Haag vorm te geven, zowel ruimtelijk als functioneel en economisch.

2. de inrit P-garage aan Spui en de uitrit aan Schedeldoekshaven worden gehandhaafd. De inrit aan het Spui is een onwenselijke inbreuk op de verblijfs- en inrichtingsmogelijkheden op het Spuiplein en de ruimtelijke geleding ervan. Daarbij is het handhaven van de inrit enkel ingegeven ten behoeve van een eventuele parkeergarage onder het Spuiplein en maakt dit de 'wens van het college' ongeloofwaardig om te zijner tijd aan de zijde van het Hotel een aantrekkelijker, beter ruimtevormende bouwmassa en een aantrekkelijker programma en verblijfsklimaat te realiseren.

Het hand haven van de "entree-spaghetti" voor de parkeergarages tussen het Lucent Dans Theater en de voormalige ministeries betekent een eenzijdige ontsluiting van een enorm parkeerareal met alle verkeerskundige verstopping van dien. Het hand haven van deze "entree-spaghetti" vormt bovendien een onoverkomelijke belemmering voor- de realisatie van efficiënte en hoogwaardige oplossing en, zowel boven- als ondergronds. Volgens de betrokken ambtenaren "ligt hier een uitdaging voor de marktpartijen".

3. Het bestemmingsplan biedt geen enkel zicht op de gewenste en beloofde verbetering van het Spuiplein. Terwijl in de toelichting wordt gesproken over de wenselijkheid van verbetering van het Spuiplein aan vier zijden, biedt het bestemmingsplan slechts ruimte voor verbetering aan één zijde, waarbij meteen een wand van 50 m1 hoogte oprijst direct aan de noordzijde van het Spuiplein; de andere drie wanden blijven buiten beschouwing. Sterker nog: het restaurant aan het Spui en het hotel incl. trappen etc. blijven gehandhaafd en zijn conserverend bestemd, terwijl zelfs een eventuele afwijkingsbevoegdheid om particuliere ontwikkelingen mogelijk te maken ontbreekt. Verder constateren we even verderop in het bestemmingsplan dat dit hotel ongemotiveerd - en al dan niet met staatssteun - wordt weggeconcurrerd door een omvangrijk nieuw hotel mogelijk te maken. De gemeente creëert hier rechtsongelijkheid. Volgens betrokken ambtenaren vormt ook dit knelpunt een uitdaging voor de marktpartijen en kan (citaat:) "herontwikkeling van deze locatie later eenvoudigweg via een WABO-procedure worden geregeld" - over het ontbreken van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing en aldus een in consistent bestemmingsplan gesproken!

4. De achterkantsituatie aan de Schedeldoekshaven blijft bestaan en verslechtert zelfs. En dat na de volledige mislukking om een voorgevelfront te maken aan de Schedeldoekshaven ter plaatse van het gebied Wijnhaven I (tpv nieuwe ministerietorens en woontoren De Kroon). Het overspannen culturele en commerciële programma veronderstelt impliciet dat de expeditie, opslag, etc. alleen hier hun plek zullen krijgen. Nog even en de beoogde grootschalige detailhandel wordt hier straks in gevuld als een lokaal distributiecentrum voor internetbestelling en: de ultieme verdringing van de haagse detailhandel! De zogenaamde verbinding met de Rivierenbuurt door een pleintje is louter symbolisch en grafisch, niet ruimtelijk gemotiveerd. Aan de zijde van de Schedeldoekshaven is dit navrant zichtbaar waar een akelig én kostbaar overbouwd donker fietspad

zou moeten ontstaan met gesloten dove gevels erboven waarvoor zelfs een architectonische referentie als welstandscriterium is meegegeven.

De ontwikkellocatie GD3

5. Duurzaamheid en hergebruik gebouwen

Hoewel dat met de mond wordt beleden is hergebruik van bestaande gebouwen geen uitgangspunt; sloop wordt juist aangemoedigd en voorgeschreven. Dat betreft het programma van eisen, maar evenzeer de economie en exploitatiemogelijkheden voor bloeiende gezelschappen en ambities van duurzaamheid die beheer, aanpassing en onderhoud laten prevaleren boven wegwerpgebouwen. Dit is niet alleen in strijd met algemene principes van duurzaamheid, maar ook met staand gemeentelijk beleid.

Ofwel direct zoals de glazen bolle wand van de Dr Anton Philipszaal die is weg bestemd ter ontmoediging van elk hergebruik. Ofwel indirect zoals de 'bonuspunten' die 'voor de Bühne' beloofd worden voor diegene die iets van 'Koolhaas' Lucent Dans Theater weet te behouden. Terwijl behoud van deze zaal met het gemeentelijk programma van eisen ("knock out criterium") letterlijk onmogelijk is gemaakt.

6. Bouwmassa/hogteopbouw

6a. Hogteopbouw van 50 m1 aan Spuiplein tot 70 m1, met standaard afwijkingsbevoegdheid B&W om (onder voorwaarden, die echter onbekend zijn en niet door gemeenteraad zijn getoetst, dwz louter willekeur B&W) max. 90 m1 toe te staan aan de kant van de Leidse Universiteit. De inhoud en bijlagen van het beroep van 10-2-2014 zijn hier integraal overgenomen (zie bijlage 1).

De voorstelling van zaken in het bestemmingsplan mbt de hogte-opbouw is niet in overeenstemming met de in het beroep bijgesloten overzicht van door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De nu voorgestelde hogte-opbouw vanaf 50 meter aan het Spuiplein is in tegenspraak met de vastgestelde Agenda voor Verdichting toen de hogte van 50 meter werd vastgesteld niet aan de voor- maar aan de achterzijde van de theaterzalen. Het is bovendien in strijd met het door de raad vastgestelde raamwerk Spuiforum van 2012 waar de schuine lijn weer eens onder een andere hellingshoek van een ander vertrekpunt naar een ander referentiepunt is getrokken.

Daarbij is overigens nergens in raadsstuk en te lezen dat hier sprake zou zijn van een rechte lijn: er is immers alleen maar gesproken over een afnemende hogte.

7. Programma

7a. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwvolume van in totaal maar liefst 175.700 m2 BVO op een kavel van amper 17.500 m2, waarbij nadrukkelijk het commerciële gedeelte niet op - dus naast - het onderwijs- en cultuurgebouw moet worden geplaatst. Wanneer we de hele kavel bebouwen met een verdiepingshoogte van gemiddeld 4 meter (het 'Spuiforum' had destijds gemiddeld 5 meter verdiepingshoogte) dan hebben we een massief blok van 40 meter hoog met alleen ram en langs de rand. Wanneer we binnen enig dag licht-zonder- uitzicht zouden willen hebben, wordt het gehele bouwblok al gauw 80 meter hoog: in zijn geheel! Het programma is niet gemotiveerd vanuit de stedenbouwkundig gewenste articulatie.

8. Het commercieel programma

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt betoogd dat dit commerciële programma klakkeloos is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Wijnhavenkwartier dat dateert van vóór de banken- en vastgoedcrisis. Het vrijblijvend uitstappen van ontwikkelaar MAB/RaboVastgoed liet dat project voor een fantasie-prijs bij de Gemeente. Dit was een eerste veel betekend signaal dat er vanuit de markt géén animo (meer) is voor een dergelijk groot programma op deze (te) kleine kavel.

En na een mislukte aanbesteding van de JuBi -kavel is nogmaals bevestigd dat ook na herhaald aandringen door de gemeente de markt geen enkele fiducie heeft in de haalbaarheid van dit commerciële programma, de gedroomde gemeentelijke opbrengsten, tenzij de Haagse burgers het risico dragen.

Dit signaal heeft het gemeentebestuur (toen wél) goed begrepen. De veel geroemde herbestemming en herontwikkeling van het voormalige ministerie van Binnenlandse Zaken kon pas van de grond komen na afboeken van vele tientallen miljoenen Euro 's door de gemeente, na een enorme financiële bijdrage aan de ontwikkeling en in richting van het gebouw, aan een onaanvaardbare tegemoetkoming in de eeuwig vastgestelde erfpacht zonder indexering (€ 200 per appartement per jaar!) en aan gemeentelijke bijdragen aan de toekomstige gebruikers. Niet voor niets is in de vorige raadsperiode fors afgeboekt op de boekwaarde van het voormalige gebouw van Binnenlandse Zaken. De gemeente toont hiermee onomstotelijk aan dat afboeken, subsidiëren van gebruikers, subsidiëren van ontwikkelaar en kunstmatig verlagen van de erfpacht

onvermijdelijk zijn om tot ontwikkeling van dit gebied te komen, alle (gemeentelijke) retoriek over de gretigheid en bereidwilligheid van commerciële partijen ten spijt.

Dit college laat nu zien - wanneer het haar Excel-sheets goed uitkomt – weinig oog te hebben voor recente geschiedenis respectievelijk de actuele ontwikkelingen. De gemeentelijke rekenmeesters werken kennelijk nog geheel overeenkomstig de traditionele benadering door het project dicht te rekenen met schaalvergroting en verzonnen opbrengsten door gefantaseerde kopers en huurders, waarbij de onvermijdelijke tekorten door een slimme fasering naar toekomstige generaties worden doorgeschoven). Zelfs in kring en van projectontwikkeling volstrekt achterhaald sinds de banken -, krediet- en vastgoedcrisis.

Dit binnenstedelijk gebied verdient een transitie naar een duurzaam uitgangspunt voor een moderne economie, cultureel klimaat, bewoning, inpassing, gebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het overspannen programma van eisen herhalen uit de late jaren '90 is even onzinnig als het vasthouden aan het binnenstadsplan van Berlage uit 1908: ressentiment en nostalgie. Behalve dédain voor een actueel fundament voor economie en bewoning in een moderne stad sluit het college haar ogen voor elk ontbrekend draagvlak in de stad als wat betreft de economische en culturele ontwikkelingen in de vitale stad.

Nergens is het commercieel programma van uit een maatschappelijke respectievelijk economische behoefte en/of een stedenbouwkundige visie gemotiveerd. Evenmin is gemotiveerd - laat staan geborgd - waarom dit niet tot een ongewenste en ongestuurde verdringing van bestaande stedelijke economische kernen en bestaande ondernemingen zal leiden.

8a . Het bestemmingsplan maakt een toevoeging van 10.000 tot 20.000 m² bvo detailhandel mogelijk: in een krimpende retail-markt waar de gemeente groots inzet én ruim 6 miljoen Euro meebetaalt om bestaande winkerkernen te behouden en versterken. *Pal naast de herontwikkeling van de Grote Marktstraat, het privatiseren van de Voldersgracht en het herbestemmen van het City-Sijthoff complex.*

8b. Het bestemmingsplan maakt 5.000 tot 7.000 m² middelzware horeca mogelijk, waarvan 2.000 m² in de categorie zwaar kan worden omgezet, *pal naast de Grote Markt, Grote Marktstraat, Buitenhof en Plein.*

8c. Het bestemmingsplan maakt bovendien een onbepaald en vrij te bepalen hoeveelheid zware horeca in het door de gemeente gefinancierde OCC/Spuiforum mogelijk: foyers, restaurants, congresfaciliteiten - de gedroomde kurk immers waar de exploitatie van het cultuurpaleis en de huurafdracht naar gemeente op zou moet en drijven. *Pal naast het nieuwe congrescentrum dat wordt gehuisvest in het voormalige Ministerie van VROM. Waarbij we de concurrentiepositie van het recentelijk teruggekochte Congresgebouw/ The Hague World Forum nog buiten beschouwing laten.*

Het Rijk komt in elk geval geen zaaltjes meer huren, maar de gevolgen hiervan voor het programma zijn niet meegenomen. Nergens is gemotiveerd op welke wijze t en gevolge van dit enorme programma de verblijfskwaliteit op straat en de belangen van bewoners en bedrijven is geborgd ten aanzien van veiligheid, beheerbaarheid, beperking geluid - en lichtoverlast.

8d. Het bestemmingsplan voorziet in toevoeging van 11.000 m² kantoren – los van de kantoorfuncties in het door de gemeente gefinancierde en gesubsidieerde OCC/Spuiforum, *pal naast de leegstaande 'Forum ' kantoren en ministeries, waar vele tienduizenden m² 's kantoorruimte in de stad overbodig zijn geworden.*

8e. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 17.000 m² nieuw hotel plus 4.000 m² congresfaciliteiten *pal naast het bestaande Mercure Hotel, de congresfaciliteiten in OCC/Spuiforum en naast die van het rijk in het voormalige ministerie van VROM, waarmee wordt voorzien in alle voor de rijksoverheid benodigde vergaderfaciliteiten.*

Oude politiek bovendien omdat het College nu een **U gebouw** op de plek van het gesneefde **M gebouw** bij Den Haag CS ontwikkelt: is een Hotel Terminus daar niet veel beter af dan in het Wijnhavenkwartier? Wat betreft retail, horeca en hotelfuncties kannibaliseert dit bestemmingsplan bestaande voorzieningen elders in de stad en daarmee de belangen van vele burgers en ondernemers.

8f. Het bestemmingsplan staat een niet nader gekwantificeerde vrijheid toe om binnenstedelijke parkeervoorziening en aan te brengen, die - vreemd genoeg - niet aan minima zijn gekoppeld uitgaande van het ' sowieso' te realiseren programma van het gemeentelijk OCC/Spuiforum. Er zijn zelfs geen eisen gesteld aan de in richtingsmogelijkheden en -vrijheden van de openbare ruimte ten opzichte van het bouwrecht parkeerkelder (denk aan bomen op het Spuiplein; sinds kort beargumenteert het college immers dat in de ontruimde Grote Marktstraat óók geen bomen mogelijk zijn op de parkeergarage souterrein, evenmin als op de te bouwen parkeergarage Tournooiveld).

8g. De detailhandel nader beschouwd:

Om de overspannen en daarmee onzinnige verwachtingen ten aanzien van het commerciële programma in dit bestemmingsplan te illustreren , gaan we hier nader in op de voorgestelde toevoeging van 10.000 - 20.000 m² detailhandel.

In het bestemmingsplan wordt betoogd dat er in Den Haag ruimte is voor toevoeging van vele tienduizenden m²'s winkelareaal. Tegelijkertijd is de leegstand van winkelpand en in Den Haag aanzienlijk, vele procenten hoger dan de frictieleegstand, terwijl niet onderzocht is hoe de gewenste exclusieve en unieke winkels (zowel kleinschalig als grootschalig) kunnen worden geaccommodeerd in bestaande - leegstaande - winkelpanden.

Tevens wordt geconstateerd dat het winkelbestand in de aanloopstraten naar het centrum een kwijnend bestaan leiden en in tal van winkelpanden (langdurig) leegstaan. Wat kan dan het motief zijn om een zo groot winkelvolume toe te voegen in een van de vele aanloopstraten naar het stadscentrum: de Turfmarkttroute, een route die bovendien concurrerend is met de historische route van het Centraal Station via de Herengracht en de Lange Poten naar het Plein.

En hoe verhoudt dit zich tot de recente gemeentelijke investering en van dit college in 'winkelstad Den Haag'?

Tot slot is het 'maximaal negatieve omzeteffect' voor de bestaande winkels (in goed Nederlands: verdringing van bestaande winkels door nieuwe) door het hanteren van foutieve cijfers geflatteerd. Ten onrechte is - in afwijking van de landelijk gehanteerde berekeningssystematiek - de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet € per m² wvo) op de verdiepingen in de berekeningen gehalveerd ten opzichte van de gemiddelde vloerproductiviteit in de plint, op de begane grond. Aangezien er noodgedwongen relatief veel m²'s wvo op de verdiepingen worden gerealiseerd moet de berekende extra omzetclaim bijna worden verdubbeld: van indicatief € 31,1 tot ca. € 60 mln. Dit betekent dat het negatieve omzeteffect voor bestaande winkels en daarmee de toename van de leegstand als gevolg van dit bestemmingsplan feitelijk twee keer - zo hoog als in het bestemmingsplan wordt gesuggereerd.

Daar komt nog bij dat weliswaar wordt betoogd dat voor de invulling van de nieuwbouw naar onderscheidende (uniek qua schaal en aanbod) concepten moeten worden gezocht, die minder concurrerend zijn voor het bestaande winkelaanbod. Tegelijkertijd wordt voorgesteld om flexibiliteit in te bouwen en niet teveel beperking en op te leggen. Dit krijgt vorm door op geen enkele wijze in de regels - anders dan het onderscheid tussen klein - en grootschalige detailhandel - bepalingen op te nemen voor de kwalitatieve invulling van de detailhandel. De huidige invulling met relatief laagwaardige - en zeker niet exclusieve of unieke - winkels aan de Turfmarkt is omineus en biedt weinig hoop op een draagkrachtige voedingsbodem voor de realisatie van de geschetste hoogwaardige ambities. Hetzelfde geldt voor de actuele situatie van New Babylon waar een enorm oppervlak in gebruik is bij een slecht bezochte 'factory outlet'. Een winkelcentrum dat met rooskleurige Excel-sheets in een achterhaalde marktsituatie is dichtgerekend - voor de verdieping en werden gelijke huuropbrengsten gerekend als de begane grond - waar de vierkante meters dus nog lange tijd in gebruik door laagwaardige detailhandel of zelfs onbenut zullen blijven.

De wens om een sluitende grondexploitatie te presenteren ligt onvermijdelijk ten grondslag aan dit commerciële programma dat alle actuele ontwikkeling en in de markt negeert. Tegelijkertijd is het zonneklaar dat deze ambities rechtstreeks ten koste gaan van het huidige winkelbestand in de Haagse binnenstad.

Wij hebben eerder voorgesteld om in onderstaand stedenbouwkundig model meteen zogenaamd horizontale geleiding een beperkt volume (ma x. 3.000 -5.000 m² bvo) ten behoeve van kleinschalige detailhandel als invulling van een aantrekkelijke plint langs de Turfmarkt en Turfhaven op te nemen. Deze beperking van het volume detailhandel zal onmiskenbaar de afzetbaarheid in de vastgoedmarkt vergroten en daarmee de kans op daadwerkelijke realisatie van het commerciële programma, direct in aansluiting op de realisatie van het OCC/Spuiforum. Dit horizontale model sorteert voor op samenhang met de rest van de binnenstad, op aantrekkelijk, goed bezonde openbare buitenruimte en een levendig gebied met 'mixed-use' en veel wonen.

Verkeer en parkeren

9. Met name het parkeren is in het voorliggend bestemmingsplan opnieuw niet opgelost; er resteert een aanzienlijk tekort van tenminste de ene keer 270 en de andere keer 320 parkeerplaatsen (zonder dat het college dit ordentelijk onderbouwt met een eenduidige totaaltelling van vraag en aanbod, terwijl wordt gegoocheld met te hanteren normen, maatgevende momenten voor de parkeerbehoefte, etc.).

In het Projectdocument dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan (en integraal deel uitmaakt van de bijlagen) wordt vervolgens opgemerkt dat het om meerdere redenen (kosten, ruimtebeslag) uitgesloten wordt geacht dat aanvullende parkeervoorzieningen binnen het plangebied kunnen wordengerealiseerd. Toch is het zo dat een onvervreemdbaar bouw- en exploitatierecht wordt gevestigd voor een parkeergarage onder het bejubelde Spuiplein: het Spuiforum/OCC van de gemeente kan dus eigen lijkwel degelijk op en onder eigen terrein in die extra 320 plaatsen voorzien, maar de gemeente wenst de kosten daarvoor nu buiten haar vertrouwelijke grondexploitatie te houden. De consequenties van de niet toereikende benadering van het

parkeren laat zich raden. In de uitwerking zal dit binnen een vaststaand budget leiden tot enorme erosie van kwaliteit en/of budget overschrijding dan wel staatssteun en daarmee afwenteling op de burgers van deze stad.

Zo kunnen wij het ook.

Meest opvallend is het excuus dat de mogelijkheden van nieuwe parkeervoorzieningen op de locatie worden belemmerd door het beoogde bouwprogramma (onderwijs, cultureel, wonen, commercieel) .

Oftewel: aard en omvang van het bouwprogramma genereren bij voorbaat een onoplosbaar parkeerprobleem. Hiermee levert het College zelf het ultieme argument voor forse verkleining van het programma op deze locatie. Gemakshalve wordt onder het kopje "maatwerk" aangekondigd dat B&W (zichzelf) ontheffing kan geven van de vastgestelde parkeernormen. Aldus gaat het college voorbij aan de oude Chinese Wijsheid dat Parkeermogelijkheden Maatgevend Zijn Voor Verdichtingsmogelijkheden, en niet andersom. We verwijzen na al- de in bijlagen opgenomen bezwaren van 10-2-2014.

Windhinder, bezonning, hoogwaardige verblijfsklimaat

10. Terwijl wordt betoogd dat Turfmarkt en Spuiplein aantrekkelijker moeten worden door onder meer het verblijfskarakter te versterken, blijkt uit de toelichting dat het windhinderklimaat hier op z'n best als "matig" wordt voorspeld. Het College had als uitgangspunt een uitstekend windklimaat en uitstekende bezonning moeten waarborg en - basisvoorwaarden van een levendig gebruik van de openbare buitenruimte. En zoals wel vaker wordt verwezen naar in de toekomst 'nog te treffen maatregelen', waarvan we in Den Haag helaas geen voorbeelden kennen. Ook bij het Stadhuis en de Resident zijn de vastgestelde maatregelen nimmer gerealiseerd. Opnieuw een niet opgelost probleem, met een gerede kans dat bezoekers de deur van het toekomstige cultuurpaleis niet veilig kunnen bereiken, laat staan de deur open kunnen krijgen. De fijne open terrasjes van de horeca ondernemers zijn dan allemaal veranderd in akelige gesloten serres met terrasverwarming.

Financieel economische uitvoerbaarheid

11. Het is ongeloofwaardig dat de financiële haalbaarheid geheel is weggewerkt in de vertrouwelijke grondexploitatie die de kiezers niet mogen kennen maar waarvoor ze wel borg moeten staan. Bovendien: commercieel programma is slecht onderbouwd en - gegeven de sterk veranderde en duurzaam verslechterde markt voor kantoren en detailhandel - volstrekt onhaalbaar. Dit is kortom de omgekeerde wereld. Men moet realistisch plannen en de afgeleide noodzakelijke voorzieningen in de plannen en het bestemmingsplan opnemen. Zo worden private partijen elders ook behandeld. Nu wordt de economische paragraaf ondergraven en onwenselijke/ onrealistische commerciële volumes opgenomen zodat de grondexploitatie gaat kloppen. De gemeente ontwikkelt een bestemmingsplan waarvan de gemeente weet dat de economische onderbouwing niet sluitend te maken is en doet dat nu louter cosmetisch met gemankeerde methodieken uit de vorige eeuw.

Hiermee valt feitelijk een aanzienlijk deel van de gedroomde opbrengsten weg waarmee de grondexploitatie onvermijdelijk een ongedekt tekort zal vertonen. Door de fasering in de afspraken met Heijmans wordt dit deficit verstoep en daarmee louter cosmetisch op de lange baan geschoven. Het is onvermijdelijk dat aanzienlijk (vele miljoenen euro's) moet worden afgeboekt op de boekwaarde van het voormalige gebouw van Justitie, zoals dat eerder voor het gebouw van Binnenlandse Zaken noodzakelijk is gebleken.

Kortom: de financiële onderleggers van de "zorgvuldig (sic!) opgestelde grondexploitatie" deugen niet en daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uitermate wankel, zo niet onhaalbaar.

Conclusie:

De stad heeft nu de unieke kans om dit slecht functionerende en onaantrekkelijk gedeelte van het stadscentrum duurzaam te verbeteren.

Desondanks moeten we constateren dat dit bestemmingsplan veel potentie uitsluit door het ontbreken van een samenhangende gebiedsvisie en een overspannen programma. Denk hierbij aan de mogelijkheden zoals eerder geschetst in de 'renovatievarianten', het 'horizontaal model' of het initiatief ' Spui Haven'.

Het College stelt risico's te willen (en kunnen) beheersen met dit bestemmingsplan door de vrijheden naar ontwikkelaars ongebreideld te verruimen binnen de marge van financiële risico's. Tegelijkertijd is er geen enkel zicht op een waarborg voor een succesvolle ontwikkeling, planvorming en exploitatie. Dat is geen 'goede ruimtelijke ordening'. De kans op 'schoonheid' is niet door bevoegd gezag geborgd en door het college ver-engd tot een keuze-uit-drie.

Als raadsleden kunt U namens ons kennis nemen van de vertrouwelijke wankelende fundamenten van de grondexploitatie en daarmee de economische realiseerbaarheid van dit bestemmingsplan. De Werkgroep Dooievaar+ roept de raad op dit halfslachtige bestemmingsplan voor deze belangrijke plek in onze stad integraal af te keuren.”

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

Voor zover gericht op het **Verzoek gegrondverklaring beroep tegen bestemmingsplan** Spuikwartier 2013 wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder Ad Ra 2015.44 voor dit onderwerp.

Voor zover gericht op **‘bouwwolume, algemene deel, de ontwikkellocatie, windhinder en bezonning’** wordt verwezen naar het algemene deel van de beantwoording onderwerp I Gebiedsontwikkeling en onderwerp II Maximale bouwvelop.

- Over de verwijzing naar de Agenda voor de **Haagse Verdichting** (RIS 159469) en dat de voorgestelde hoogteopbouw hier niet mee overeenkomt wordt opgemerkt dat het Wijnhavenkwartier in paragraaf 4.2 van deze Agenda omschreven is als gebied waar verdichting en hoogbouwclusters bijdragen aan de gewenste ambities. Dit zijn gebieden in de stad met een hoog stedelijk tot stedelijk karakter. Hoge dichtheden, mix van functies en optimale bereikbaarheid staan daarbij centraal. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande hoogbouwclusters in de stad.

Voor zover gericht op het **verkeer en parkeren** wordt opgemerkt:

- Over **de inrit van de parkeergarage aan de Spuizijde, (1.2):**

In de beoogde planontwikkeling zoals deze ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is er geen aanleiding om de inrit op het Spui naar de garage Center op te heffen. Deze inrit ontsluit een bestaande bezoekersgarage onder het hotel/de theaterzalen waarvan niet op voorhand te stellen is dat deze (geheel) komt te vervallen. Het handhaven van deze inrit is echter geen noodzaak voor een aanpassing/nieuwe garage op de plaats van het hotel/ de huidige theaterzalen. Alle garages in het plangebied moeten immers (ook) via de Schedeldoekshaven/Ammunitiehaven in- en uitgereden kunnen worden.

De gecombineerde ontsluiting van de drie bezoekersgarages via tenminste één in/uitgang op -1 via de Schedeldoekshaven/Ammunitiehaven is fysiek inpasbaar. De exacte vormgeving is echter sterk afhankelijk van aspecten zoals de exacte plaats van de in- of uitrit per garage, de plaats van de toegangscontrole, hellingen etc. In het kader van de beoordeling van de voorstellen van de consortia zal ook de ontsluiting van de garages worden getoetst, zowel op de fysieke inpasbaarheid als op de verkeersafwikkeling.

Bij zowel het inrijden als het uitrijden is er een vorm van dosering van het aanbod. Bij het inrijden vanaf de kruising met de Nieuwe Haven vormen de verkeerslichten een vorm van dosering waarna het verkeer zich vervolgens over drie bezoekersgarages zal verdelen. Bij het uitrijden vormen de uitrijcontroles per garage een vorm van dosering. Juist de verdeling over drie bezoekersgarages beperkt de lengte van mogelijke wachtrijen bij in- of uitrijden.

- Over de **gestelde vrijheid ten aanzien van binnenstedelijke parkeervoorzieningen aan te brengen (8.F)**

In het bestemmingplan is geen onbeperkte toename van het parkeerareaal voorzien. Voor het cultuurcluster is de parkeerbehoefte bepaald en afgezet tegen de aanwezige capaciteit. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de parkeerbehoefte op de verschillende dagdelen en is het maatgevende moment bepaald. Voor de transformatie is op basis van een ‘indicatieve invulling van het mogelijke programma’ gezien of dit in de beschikbare garages kan worden opgevangen. Gebleken is dat de parkeerbehoefte van het transformatiedeel groter is dan in de huidige functie als rijkskantoren. Uitgaande van het behoud van de huidige parkeercapaciteit mag dan ook worden verwacht dat de beschikbare garages beter gebruikt gaan worden.

Voor het parkeren van het Transformatie-deel zal het bouwplan worden getoetst aan de gemeentelijke Kadernota Parkeren en het daarmee samenhangende toepassingskader. Dit toepassingskader bevat zowel de parkeernormen als de mogelijkheden en voorwaarden hoe daarin kan worden voorzien.

Wanneer parkeerbehoefte dit noodzakelijk maakt, wat niet het uitgangspunt is bij de gebiedsontwikkeling, is een parkeergarage onder het Spuiplein mogelijk (ook in het voorgaande bestemmingsplan was dit mogelijk).

De regels worden binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied, art 10 zodanig aangepast dat bij

realisatie van een parkeergarage (ondergronds) rekening gehouden moet worden met het aanbrengen van bovengrondse groenvoorzieningen.

- Over **gestelde tekort aan parkeerplaatsen** wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder Ad Ra 2015.55, onder parkeren.

Voor zover gericht tegen de **regionale behoefte** van het commerciële programma In paragraaf 5.7.2, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin staat voor de functies detailhandel, onderwijs en cultuurcluster en kantoren de (regionale) behoefte onderbouwd. Op basis van ingebrachte zienswijzen, waaronder die van reclamant wordt deze paragraaf aangepast en uitgebreid voor de functies wonen, kantoren en hotels en congresruimte. Om de (regionale) vraag te waarborgen wordt in de regels, bestemming Gemengd-3 de functie grootschalige detailhandel zodanig aangepast dat er onderscheid gemaakt wordt tussen dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel.

Ten aanzien van het gestelde dat het bestemmingsplan **te veel horeca** mogelijk maakt, wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder Ra-201539 onder te veel horeca.

Voor zover gericht tegen de **financieel economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de Toelichting. Over de geheime grondexploitatie wordt opgemerkt dat vanwege gevoeligheid van financieel vertrouwelijke gegevens het college besloten heeft deze geheim te houden, waarvan de Raad kennis heeft genomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat controle van deze exploitatie door de rechter mogelijk is indien de deugdelijkheid hiervan in een beroepsprocedure ter discussie zou worden gesteld.

Gezien bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Regels,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a, Nadere eisen, tekstuele aanpassing,

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.5 onder f, aanpassing functie detailhandel,

Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied, art 10. 2, Bouwregels, waarborgen van groen boven parkeergarage.

Toelichting,

paragraaf 5.7.2 aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft functies Wonen, kantoren, hotels en congresruimte

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

21. Ra 2015.63 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij geef ik u mijn zienswijze op het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein. Ik ben van mening dat het nu te vroeg is om dit bestemmingsplan vast te stellen; dat u daarmee dient te wachten tot het resultaat van de aanbesteding van het onderwijs- en cultuurcomplex (occ) beschikbaar is.

Motivering

Vanaf januari 2015 zijn drie geselecteerde consortia in een concurrentiegericht dialogo bezig met het ontwerpen van dit occ als onderdeel van een GEBIEDSVISIE. Deze gebiedsvisie maakt deel uit van de aanbesteding van het Design-, Build- en Maintaincontract. Aan het slot van de aanbesteding "worden de voorgestelde belevingswaarde van gebouwen gebied en de stedenbouwkundige visie beoordeeld." (letterlijk citaat uit het raadsbesluit). Dus tot op dit moment kent de gemeente de voorgestelde belevingswaarde van gebouwen gebied en de stedenbouwkundige visie nog niet. Het is dus uiterst onhandig als na de aanbesteding het vastgestelde bestemmingsplan niet overeenkomt met het ingediende en geselecteerde ontwerp van het "winnende" consortium.

Ik noem u twee voorbeelden:

Gevellijn

Architect Richard Meier heeft de lijn van de entreegevel van het stadhuis zorgvuldig afgestemd op de overeenkomstige lijn van de Dr. Anton Philipszaal, evenwijdig aan het Spui. Het voorliggende bestemmingsplan veegt daar rigoreus de vloer mee aan. Het is niet uitgesloten dat een bekwaam architect van één of meer van de geselecteerde consortia dit architectonisch/stedenbouwkundig gegeven subtieler

behandelt. Zo'n ontwerp, immers een onderdeel van de belevingswaarde van het gebouwen de stedenbouwkundige visie, is dan dus in strijd met het door u inmiddels vastgestelde bestemmingsplan. Trappen van het hotel

Na het niets aan duidelijkheid overlatende verkiezingsresultaat maakt wethouder Wijsmuller zich sterk voor behoud en verbetering van het Spuiplein. De huidige begrenzing van dit plein door de trappen van het hotel en de overkragende restaurantbebouwing is op zijn zachtst gezegd voor verbetering vatbaar. Maar dit bestemmingsplan behandelt e.e.a. conserverend. Dus elke inschrijving met een voorstel om hierin de bestuurlijk zo gewenste verbetering te brengen is met het bestemmingsplan in strijd.

Niet kan worden beargumenteerd dat de ruimtelijke gegevens van het bestemmingsplan reeds als beoordelingscriteria aan de consortia zijn verstrekt en dus reeds zijn vastgesteld. Dat zou een beperking inhouden van de wettelijke vrijheid van de gemeenteraad, die immers na kennisneming van ingediende zienswijzen en toetsing van het ontworpen bestemmingsplan aan eigen criteria het recht heeft om het door het college van B & W voorgestelde bestemmingsplan te amenderen en aldus gewijzigd vast te stellen. Om die reden verzoek ik u, het bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan na afloop van de aanbesteding van het occ.”

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

Verwezen wordt naar het algemene deel van de beantwoording onderwerp I Gebiedsontwikkeling en II Maximale bouwenvelop.

Binnen het bestemmingsvlak Gemengd-3 zijn naast bebouwing onder andere ook wegen, groen, water mogelijk. De bestaande rooilijn van het theatercomplex aan de zijde van het Spuiplein kan dus behouden worden.

Ontwikkeling van bebouwing en programma binnen het bouwvlak van het hotel-restaurantcomplex valt buiten de exploitatieopzet en planologische kaders van de herontwikkeling Spuikwartier en is daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Gezien het bovenstaande reactie acht het college deze zienswijze gegrond voor wat betreft:

Regels:

Bestemming Gemengd-3, Artikel 5.3 onder a, Nadere eisen, tekstuele aanpassing.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de economische uitvoerbaarheid valt het plangebied binnen de grondexploitatie Wijnhavenkwartier (GD-1 en -2) en de grondexploitatie Spuikwartier (GD-3). De transformatie van het gebied Wijnhavenkwartier is bijna afgerond. Het gebied is reeds uitgegeven. De economische uitvoerbaarheid is middels de grondexploitatie Wijnhavenkwartier (RIS276521) verzekerd.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie Spuikwartier over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Er is in dit deel bestemmingsplan geen sprake van privaat grondeigendom. Alle gronden waar nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd zijn in eigendom van de gemeente.

Er is daarom sprake van maximaal kostenverhaal door hantering van de residuele grondwaarde methodiek en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het kostenverhaal is immers verzekerd middels verrekening in de uitgifteprijs van gemeentegrond.

De economische uitvoerbaarheid is gebaseerd op de vertrouwelijke grondexploitatie (bijlage bij projectdocument RIS 276522), die in alle zorgvuldigheid is opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van gedetailleerde kostenramingen van diverse interne en externe bronnen. Alle kosten zijn daarin meegenomen, waaronder verwervingskosten, sloopkosten, bodemsaneringskosten, kosten van bouwrijp maken, kosten van het herinrichten van de openbare ruimte en apparaatslasten.

In de grondexploitatie is eveneens een uitgebreide risico-analyse opgenomen. Deze risico's zijn begrepen in het benodigd weerstandsvermogen zoals opgenomen is in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties Gemeente Den Haag (RIS276320). De grondexploitatie laat zien dat ook dit onderdeel van het project economisch uitvoerbaar is.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Artikel 5.5 onder j.verwijderen:
‘voldoende’.
- ondergeschikte en tekstuele aanpassingen.

Toelichting

- Bijlage 4, Bezonningsonderzoek van 21 oktober 2014, wordt vervangen door versie van 7 november 2014 (OB 15383-1-RA-0017, Peutz)
- Bijlage 6, Windklimaatonderzoek van 21 oktober 2014, wordt vervangen door versie van 26 november 2014 (OB 15383-2-RA-001, Peutz)
- Ondergeschikte en tekstuele aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

- Artikel 5.3 onder **a** f, na ‘windhinder’ opnemen:
‘waarbij op basis van het beleid voor bezonning en windhinder (RIS 170509) en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening’.
- **Artikel 5.4, Afwijken van de bouwregels, toevoegen:**
b. ingeval de bouwhoogte op grond van een besluit tot afwijken van de bouwregels als bedoeld in het voorgaande lid, is of kan worden verhoogd, blijft artikel 16, lid 1 onder a van de regels van dit plan buiten toepassing, indien en voor zover daardoor de maximum bouwhoogte van 90 m wordt of kan worden overschreden.
- Artikel 5.5 onder f, na ‘grootschalige’ opnemen:
‘met uitsluiting van levensmiddelen als hoofdfunctie’.
- Artikel 6.1 opnemen:
‘horeca tot en met categorie middelzwaar;
- Artikel 10.2 onder b, na ‘;peil’opnemen:
‘waarbij rekening gehouden dient te worden dat groenvoorzieningen in de vorm van onder andere bomen mogelijk blijven’.
- **Artikel 16.1, Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels, eerste zin na ‘kan’ opnemen: “tenzij dit in de regels elders is uitgesloten”.**

Toelichting

- paragraaf 3.2.4.5, Stedenbouwkundig plan, laatste alinea, verwijderen ‘fietsvrije loop’.
- **Paragraaf 3.7.2, Detailhandel. Provinciaal detailhandelsbeleid.... Opnemen: Zie Bijlage 7 DPO en Bijlage 8 Nadere onderbouwing DPO waarin op de te verwachten vloerproductiviteit is ingegaan.**
- Paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking, vervangen voor het volgende:
“ Volgens de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland bevat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen een verantwoording van de locatiekeuze. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk geïntroduceerd.

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

Voor dit bestemmingsplan is Artikel 3.1.6 uit het Bro van toepassing: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

In artikel 2, lid 2 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat in eerste instantie locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijke gebied benut moeten worden. De locaties Wijnhavenkwartier en Spuiplein voldoen hieraan en zijn daarmee in lijn met de ladder duurzame verstedelijking. Het gaat om een verdichting c.q. transformatie in centrum-stedelijk gebied.

Trede 1

Bepalen regionale vraag naar ruimte

cultuur- en onderwijscluster:

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

wonen

De regionale behoefte aan woningen blijkt uit de provinciale Woningbehoefteraming 2013 (WBR2013). Uit onderzoek t.b.v. dit programma blijkt dat de komende jaren de woningbehoefte in Haaglanden groter is dan het verwachte aanbod en dat door de achterblijvende woningbouw de afgelopen jaren, de druk op de markt de komende jaren nog toeneemt. De te realiseren woningen in Wijnhavenkwartier/ Spuiplein dragen bij aan de geconstateerde kwantitatieve woningbehoefte.

Naast deze kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte aan toevoeging van woningen in het centrumstedelijke woonmilieu. Het centrum van Den Haag is een in regionaal verband uniek woonmilieu met grootstedelijke milieukenmerken die nergens anders in de regio te vinden zijn.

Over het regionale woningbouwprogramma in de regio Haaglanden heeft in 2014 ambtelijk en bestuurlijke afstemming plaatsgevonden zowel met de regiogemeenten als met de provincie Zuid-Holland.

detailhandel:

De gebiedsontwikkeling Spuikwartier voorziet in maximaal 20.000 m² bvo aan detailhandel. Hiervan is 5000 m² bvo (bij recht) aan reguliere detailhandel, en 5000 m² bvo aan grootschalige detailhandel, in units vanaf 2000 m². Verder wordt met een vrijstellingsmogelijkheid 10.000 m² mogelijk gemaakt ten behoeve van grootschalige detailhandel, in units vanaf 2000 m². Om te bepalen of er regionale vraag is, heeft een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) plaatsgevonden, naar het detailhandelsprogramma Spuikwartier. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Stedelijke planning B.V. (22 oktober 2014, onder nr. 2014.A.587).

- ***Bijlagen , toevoegen, Bijlage 7: DPO.***
- ***Bijlagen, toevoegen, Bijlage 8: Nadere onderbouwing DPO.***

Geconcludeerd wordt, dat de voorgestelde ontwikkeling tot een grotere attractiewaarde van de Haagse Binnenstad zal leiden met meer bezoekers, hogere consumptieve bestedingen en een grotere totale detailhandelsomzet die de binnenstad genereert. Van uitval van onderdelen van het (kern)winkelgebied is geen sprake. Als de toevoeging van winkelmeters in het Spuikwartier al leidt tot uitval van winkelmeters, is dat voor het overgrote deel binnen de gemeente Den Haag. Het effect op de leegstand is (in theorie) beperkt tot maximaal 3.500 m² bvo. De uiteindelijke branche invulling van het aanbod bepaalt de mate van complementariteit.

kantoren:

Op de locatie van de gebiedsontwikkeling bedraagt de huidige kantoorfunctie binnen het oude ministeriecomplex momenteel 50.000 m². Het onderhavige bestemmingsplan maakt op de locatie van de gebiedsontwikkeling slechts 11.700 m² aan kantoorfuncties mogelijk. De ontwikkeling is passend binnen de Kantorenstrategie Haaglanden, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen sloop/ nieuwbouw en transformatie van de bebouwing waarin de functie gesitueerd is. Het onderhavige bestemmingsplan sluit sloop/nieuwbouw van de functie echter niet uit. Bij het beschouwen van de kantoorfunctie als een nieuwe ontwikkeling wordt opgemerkt dat er behoefte is aan solitair gerelateerde kantooruimte, in de directe nabijheid van het cultuur- en onderwijscluster en daarbij passende congresfaciliteit, zie ook paragraaf 3.7.1. Waarbij geen apart beleid geldt op basis van regionale of provinciale schaal.

Daarnaast geldt dat in het kader van de op te stellen Kantorenstrategie voor de Metropoolregio een vraagaanbod analyse is uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de EIB raming, die de overheid voorschrijft om te gebruiken. Ook wordt er rekening gehouden met het schrappen van veel plancapaciteit, voortzetting van veel kantoortransformaties (afgelopen 3 jaar 350.000 m² aan vergunningsaanvragen). Uit deze analyse blijkt dat er voor de komende planperiode kwalitatieve ruimte is voor nieuw kantorenaanbod.

hotels met gerelateerde congresfunctie

Er is in Den Haag en de regio geen leegstand van hotels en ook geen verwachting daarvan. Zelfs als er leegstand van enkele hotels optreedt, leidt dit niet tot nauwelijks tot ruimtelijke effecten. Ook zijn er niet tot nauwelijks hotelmogelijkheden in vigerende bestemmingsplannen in de regio. Conform art. 3.1.6, sub 4 Bro en conform de Europese dienstenrichtlijn en de lijn die daaruit voortvloeit, dienen nieuwe hotelondernemingen de ruimte te kunnen krijgen indien de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waar in het onderhavige geval aan voldaan wordt.

Trede 2

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied:

cultuur- en onderwijscluster:

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

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

- efficiënter en gezamenlijk gebruik: Gebleken is dat de instellingen met een goede gezamenlijke inroostering en afstemming uit de voeten kunnen met minder ruimten dan bij solitaire herontwikkeling.
- het Koninklijk Conservatorium zal mede gebruik kunnen maken van faciliteiten in de Openbare Bibliotheek, Theater aan het Spui, Filmhuis en de Nieuwe Kerk.
- lesruimten Koninklijk Conservatorium: Op basis van bijgestelde toekomstverwachtingen omtrent het studentenaantal is het aantal les- en studieruimten voor het Koninklijk Conservatorium verlaagd.

In het raadsvoorstel betreffende 'Kaders en kredietaanvraag gebiedsontwikkeling Spuikwartier (RIS 276520). is ten aanzien van de financiële haalbaarheid alles uitgewerkt. Het gaat om realisatiekosten, dekking en exploitatie.

wonen

De locatie maakt, zoals genoemd, deel uit van de binnenstad van Den Haag. Daarbij gaat het om verdichting c.q. transformatie in centrum-stedelijk gebied.

detailhandel:

Met de realisering van detailhandel in het Spuikwartier wordt aangesloten bij de bestaande Haagse hoofdwinkelstructuur en de locatie maakt deel uit van de binnenstad van Den Haag. De mogelijkheid met onder andere grootschalige detailhandel past binnen de ambitie van de Gemeente Den Haag om zich te ontwikkelen als beste winkelstad van Nederland. Ook stadsgewest Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland leggen het predicaat van de regionale- en provinciale detailhandelsstructuur op de Haagse binnenstad.

kantoren:

De locatie maakt, zoals genoemd, deel uit van de binnenstad van Den Haag en is in de directe nabijheid van Station Den Haag Centraal gelegen.

hotels met gerelateerde congresfunctie

De locatie maakt, zoals genoemd, deel uit van de binnenstad van Den Haag en is toeristisch kerngebied. In de binnenstad zijn de mogelijkheden van nieuwbouw voor hotels zeer beperkt. Consumentenwensen veranderen en

om hierop in te kunnen spelen en daarmee aantrekkelijk te blijven voor bezoekers, is het noodzakelijk om locaties voor nieuwbouwwontwikkelingen zoals het Spuiplein aan te kunnen bieden.

Trede 3

Wanneer nieuwbouw noodzakelijk is op basis van het voorgaande, dient dit plaats de plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied.

De locatie van de gebiedsontwikkeling, waar het cultuur- en onderwijscluster met een commercieel deel waaronder wonen, detailhandel en kantoren en hotel met congresfunctie mogelijk wordt gemaakt, bevindt zich in bestaand stedelijk gebied, in plaats van in de periferie, zodat hieraan voldaan wordt.”

AANGENOMEN AMENDEMENT

RV 42.2015/B

De gemeenteraad van Den Haag, in vergadering bijeen op 11 juni 2015 ter bespreking van het gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein (rv 42; Ris 282303)

Besluit :

In de regels in artikel 5 de volgende aanpassingen te doen:

- Artikel 5.3 (Nadere Eisen)

De huidige tekst als volgt te wijzigen:

Het bevoegd gezag kan op basis van het beleid voor bezonning en windhinder (RIS 170509) en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nadere regels stellen ten aanzien van:

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

- Artikel 5.4 (Afwijken van de bouwregels)

De huidige tekst als volgt te wijzigen:

Het bevoegd gezag kan afwijkingen toestaan van:

- a. Artikel 5.2.1, onder d, ten behoeve van een verhoging van de bouwhoogte, onder voorwaarde dat de bouwhoogte vanaf de grenslijn waar de maximum bouwhoogte van 70 m wordt bereikt perceel inwaarts in de richting van de Zwarte Weg wordt verhoogd onder een hoek van maximaal 21,5 graad met de horizon en tot een maximum bouwhoogte van 90 m en voorts onder de voorwaarde dat de bebouwing op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze kan worden ingepast, waarbij onder andere de gevolgen van bezonning en windhinder worden betrokken, alsmede de uitwerking hiervan op de historische binnenstad; In geval de bouwhoogte op grond van een besluit tot afwijken van de bouwregels als hiervoor bedoeld is of kan worden verhoogd, blijft artikel 16, lid 1 onder a van de regels van dit plan buiten toepassing, indien en voor zover daardoor de maximum bouwhoogte van 90 m wordt of kan worden overschreden.

Toelichting:

Door de aanpassing op basis van het gewijzigd raadsvoorstel zijn de artikelen 5.3 en 5.4 taalkundig onjuist geredigeerd. Met de hierboven omschreven aanpassingen wordt deze redactionele omissie hersteld.

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 1 mei 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 **aangevuld bij amendement RV 42.2015/B**, 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 zienswijze Ra 2015.39, Ra 2015.41, Ra 2015.43, Ra 2015.44, Ra 2015.45, Ra 2015.46, Ra 2015.47, Ra 2015.48, Ra 2015.51, Ra 2015.63 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing van de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a. en voor het overige ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze Ra 2015.42 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a, Toelichting, het aanpassen van paragraaf 3.2.4.5 op een fietsvrij gebied en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze Ra 2015.49 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Toelichting, het aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze Ra 2015.55 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, onder a, bestemming Horeca-1, opnemen van een restaurantfunctie, Art.6.1, Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijze Ra 2015.58 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Gemengd-3, Art. 5.5 onder f, ten aanzien van onderscheid in grootschalige detailhandel in dagelijkse en niet dagelijkse levensmiddelen. Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren.
- VII. de zienswijze Ra 2015.59 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, waarborgen van groen, Art. 10.2 en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VIII. de zienswijze Ra 2015.60 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de Regels, Bestemming Gemengd-3, tekstuele aanpassing in de Nadere eisen regeling, Art. 5.3, aanpassing functie detailhandel, Art. 5.5, onder f, bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, waarborgen van groen, Art. 10.2. Toelichting waarborgen van groen in bestemming Verkeer-Verblijfsgebied,

Toelichting, aanpassen van paragraaf 5.7.2, Ladder voor duurzame verstedelijking en voor het overige ongegrond te verklaren;

- IV. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- X. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
- Bestemmingsplan Spuikwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 371, d.d. 23 augustus 1982;
 - Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 63, d.d. 24 mei 2007;
 - Bestemmingsplan Spuikwartier 2013, vastgesteld bij raadsbesluit 134, d.d. 31 oktober 2013.
- XI.* met in achtneming van de Staat van wijzigingen **en de wijzigingen volgend uit het aangenomen amendement RV 42.2015/B vast te stellen het bestemmingsplan** Wijnhavenkwartier en Spuiplein, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln -40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln -ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. dat bij het bestemmingsplan voor Wijnhavenkwartier en Spuiplein geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 juni 2015.

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 11 juni 2015.**

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln -40ON in NL.IMRO.0518. BP0287EWhkwSpuipln-50VA