

Raadsbesluit RIS 294056

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 31 mei 2016,

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

Besluit:

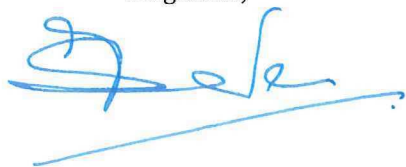
met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen Ra 2016.57 t/m Ra 2016.105 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze Ra 2016.106 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, niet ontvankelijk te verklaren
- III. de zienswijzen Ra 2016.57 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren
- IV de zienswijzen Ra 2016.58 , Ra 2016.59, Ra 2016.60 en Ra 2016.64 t/m Ra 2016.102 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
- V de zienswijzen Ra 2016.61, Ra 2016.62, Ra 2016.63, Ra 2015.103, Ra 2016.104 en Ra 2016.105 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren
- VI. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vierde herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 6 november 2008;
 - Bestemmingsplan Vaillantplein – Buitenom, vastgesteld bij raadsbesluit 189, d.d. 18 juli 1996;
 - Bestemmingsplan Spuimarkt en omgeving, vastgesteld bij raadsbesluit 172, d.d. 4 november 2004.
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
 - Parapluherziening Massagesalons, vastgesteld bij raadsbesluit 35, d.d. 26 maart 2014.
- VII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Het Oude Centrum, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BPo300EHetOudeCen-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BPo300EHetOudeCen-40ON-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VIII. dat bij het bestemmingsplan voor Het Oude Centrum geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2016.

De griffier,



de voorzitter,



GEWIJZIGD RAADSVORSTEL

Registratienummer
DSO/2016.278
RIS 294056

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Het Oude Centrum

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 26 januari 2016 (rm 2016.024 -RIS 291192) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het centrum van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het plangebied is als volgt: Prinsegracht, Grote Markt, Grote Marktstraat, Wagenstraat, Amsterdamse Veerkade, Spui, Buitenom, Bierkade, Dunne Bierkade, Zuidwal.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Het Oude Centrum op.

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (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 "Het Oude Centrum" dateert van 2004.
- b. Het gehele plangebied maakt deel uit van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag. Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Met het voorliggende bestemmingsplan "Het Oude Centrum" voldoet de gemeente wederom aan deze verplichting.

- *Doel*

Het bestemmingsplan Het Oude Centrum betreft een conserverend bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan Het Oude Centrum is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van het plangebied op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst.

Het gehele plangebied behoort tot het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag. Ter bescherming van het Rijksbeschermd stadsgezicht dient in overeenstemming met artikel 36 van de Monumentenwet 1988 voor het gebied een bestemmingsplan te worden vastgesteld dat - in de zin van de Monumentenwet - voldoende beschermend is. Doel van de aanwijzing is de ruimtelijke en architectonische kwaliteit en structuur van het gebied die samenhangt met de oorspronkelijke ontwikkeling, te onderkennen en deze aan te merken als een zwaarwegend belang bij het verdere beheer of de ontwikkeling van het gebied.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Het Oude Centrum vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Het Oude Centrum, door de raad vastgesteld op 26 juni 2003;
- Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vierde herziening, door de raad vastgesteld op 6 november 2008;
- Bestemmingsplan Vaillantplein - Buitendom, door de raad vastgesteld op 18 juli 1996;
- Bestemmingsplan Spuimarkt en omgeving, door de raad vastgesteld op 4 november 2004. Het betreft de gronden gelegen tussen de Wagenstraat, de Grote Marktstraat, de Achter Raamweg en de Gedempte Burgwal. Deze gronden zullen geen deel meer uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan Spuimarkt (RIS 292396).

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

- a. Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- b. Parapluperzoning Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- c. Parapluperzoning Archeologie. De parapluperzoning 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 voor het bouwen.
- d. Parapluperzoning Massagesalons. De parapluperzoning heeft betrekking op gebieden waar oververteenwoordiging van deze zaken is. Dit plan is er op gericht om de vestiging van nieuwe massagesalons in deze gebieden tegen te gaan.

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 26 januari 2016, RIS 291191, 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 1 februari 2016 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 5 februari tot en met 17 maart 2016 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 48 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.BPO300EHetOudeCen-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	2016.57	Reclamant
02.	2016.58	Breevast B.V.
03.	2016.59	Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum

		Den Haag
04.	2016.60	Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum
		Den Haag
05.	2016.61	Reclamant
06.	2016.62	Vrienden van Den Haag
07.	2016.63	Stichting SOS Den Haag
08.	2016.64	Reclamant
09. t/m 46.	2016.65* t/m 102*	Reclamanten
47.	2016.103	Delissen Martens Advocaten
48.	2016.104	Reclamant
49.	2016.105	Ravez Movement Academy
50.	2016.106*	Reclamant

* De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze Ra 2016.64 of grotendeels gelijklopend aan en derhalve niet apart opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen 1 t/m 49 (2016.57 t/m 2016.105) zijn tijdig ingekomen. Zienswijze 50, 2016.106 is ruim buiten de termijn binnengekomen, op 22 maart 2016 en is daardoor niet ontvankelijk.

De zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2016.57 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Sinds 2 april 2002 ben ik de eigenaar van het pand aan de Stille Veerkade 34 en 34a.

De huidige bestemming van mijn pand is woning en voor 141 m2 magazijn, een begrip dat vroeger stond voor (antiek)winkel met magazijn/opslag, de bestemming van magazijn komt inmiddels niet meer in het bestemmingsplan voor. Hierdoor is een onduidelijke juridische situatie ontstaan die het pand onverkoopbaar dreigt te maken.

Deze 141 m2 magazijn, gelegen in het achterhuis, zijn vanwege de historische bouw van het pand (1650 tot 1923) niet geschikt voor commerciële activiteiten zonder zeer ingrijpende verbouwing die het historische karakter van het pand aantast.

Graag wil ik dat op mijn pand in het nieuwe bestemmingsplan een volledige woonfunctie komt, het is al sinds 2003 continue bewoont en valt onder overgangsrecht.

Al mijn directe burens (naast en achter) hebben ook woonfuncties op de begane grond.”

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

Het pand Stille Veerkade 34 – 34a heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Gemengde Doeleinden – 3 gekregen. Op basis van deze bestemming is wonen alleen op de verdieping toegestaan. In het bestemmingsplan Het Oude Centrum uit 2003 heeft het pand de bestemming Gemengde doeleinden 1 en wonen. Op basis van deze bestemming is wonen ook op de begane grond toegestaan.

De bestemming Gemengd-3 komt niet overeen met wat op basis van de huidige bestemming toegestaan is. Daarnaast blijkt uit de inventarisatie dat het pand volledig als woning in gebruik is. Datzelfde geldt voor de overige panden gelegen aan de Stille Veerkade 2d t/m 46. Van het grootste deel van deze panden is de

begane grond feitelijk in gebruik als woning. De bestemming van deze gronden wordt daarom gewijzigd in de bestemming Gemengd-4 waarbinnen de functie wonen ook op de begane grond is toegestaan.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

2. Ra 2016.58 Breevast B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Met ingang van 5 februari jl. ligt het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum (Binnenstad) ter inzage voor 6 weken, derhalve tot 17 maart 2016.

Hierbij treft u, namens Breevast Properties I B.V., eigenaresse van het pand gelegen aan de Grote Markt 10-13 te 's-Gravenhage, haar zienswijze aan op het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum (Binnenstad), met identificatie NL.IMRO.0518.BPO300EHetOudeCen-400N.

1. Vigerende en ontwerp bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', (opnieuw) vastgesteld bij raadsbesluit 120 van 26 juni 2003, bepaalt dat het pand aan de Grote Markt 10-13 is opgenomen in de horecazone.

In Deel I: Toelichting, artikel 4.4.2.3 Horeca (pagina 20) van het geldende bestemmingsplan is het volgende omschreven:

'Tevens is een horecazone opgenomen aan de zuidzijde van de Grote Markt voor de panden nrs. 10 t/m 19, gelegen tussen de Prinsegracht en de Grote Marktstraat en begrensd door de Lutherse Burgwal en de Boekhorststraat. (...) Versterking van de horeca- en uitgangsfunctie voor dit gebied heeft prioriteit. Op en tegenover de Grote Markt staan enkele panden die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Bij herontwikkeling van deze locaties moet men aan functies denken die het uitgaansgebied versterken.'

Het pand gelegen aan de Grote Markt 10-13, in de wandelgangen en in de bestemmingsplannen - ook wel het Kwantum pand genoemd, wordt in deze toelichting genoemd als herontwikkeling.

De huidige bestemming van het Kwantum pand is Gemengde Doeleinden II en Wonen. In Deel II: Voorschriften, artikel 8 Gemengde Doeleinden II en Wonen (pagina 20) van het (nu nog) geldende bestemmingsplan wordt aangegeven dat Horeca-inrichtingen categorie I, respectievelijk categorie II en III (categorie IV is alleen toegestaan binnen horecazone) zijn toegestaan op de begane grond. Het pand gelegen aan de Grote Markt 10-13 valt binnen de horecazone, waardoor de zwaarste categorie van horeca is toegestaan.

In bijlage 2, behorende bij en onderdeel uitmakende van de voorschriften van het nu nog geldende bestemmingsplan: Staat van Horeca-inrichtingen, is opgenomen onder punt 3 'Definitie diverse vormen horecabedrijven'. De definitie van bedoelde horeca-inrichtingen omvat ook zalen exploitatie, te weten *'een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen.'*

Echter, in het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum (Binnenstad) d.d. 26-01-2016 is in de 'Staat van horeca-categorieën' 'zalenexploitatie' niet opgenomen. De mogelijkheid van zalenexploitatie in ons pand Grote Markt 10-13 is dus, als wij het goed zien, wegbestemd.

Breevast Properties I B.V. wil die mogelijkheid echter behouden.

Voorgaande klemmt des te meer omdat het Kwantum pand in de zone ligt met de aangewezen functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca nachthoreca', waarbij een zware horeca met onbeperkte openingstijden op de begane grond en eerste verdieping is toegestaan.

Wij verzoeken u dan ook om de mogelijkheid tot zalenexploitatie, zoals geregeld in het nu nog geldende bestemmingsplan, ook in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen, zodat onze bestaande rechten te dien

aanzien geprolongeerd worden.

2. Achtergrond verzoek

Het pand aan de Grote Markt 10-13 staat al circa 10 jaar leeg. Momenteel zijn wij echter ver gevorderd in de onderhandelingen met een kandidaat huurder omtrent - onder meer - een vergaderaccommodatie op de 1e en 2e verdieping van ons pand aan de Grote Markt. Het behoud van de mogelijkheid van zalenexploitatie is voor het slagen van de onderhandelingen van cruciaal belang. Bovendien geldt dat het voor de mogelijkheden van de herontwikkeling van het pand in het algemeen, van belang is om de bestemming zo breed mogelijk te houden.

Een en ander om de slagingskansen van een herontwikkeling te vergroten. Nu het vigerende bestemmingsplan al voorziet in de mogelijkheid tot zalenexploitatie stuit het prolongeren van die mogelijkheid ruimtelijk niet op enig bezwaar; meer nog, het draagt bij aan de beoogde versterking van het uitgaansgebied. Laatst genoemde heeft kandidaat huurder ook zeker voor ogen, door een combinatie van horeca (te weten restaurant/cocktailbar), detailhandel en vergaderaccommodatie te realiseren in het pand gelegen aan de Grote Markt 10-13.

3. Bestemming kelderverdieping

Zowel in het geldende bestemmingsplan als in het ontwerp-bestemmingsplan is geen expliciete bestemming toegekend aan ondergrondse bouwlagen (kelder, souterrain; in ons pand met stahoogte). Graag vernemen wij of dat een omissie is of dat wij over het hoofd zien hoe bestemming en gebruik van deze bouwlaag is geregeld. Misschien is geïmpliceerd dat bestemming en gebruik van kelders/souterrains de bestemming en gebruiksmogelijkheden van de begane grond volgt, of dat bestemming en gebruik van de begane grond ook de (daarmee in verbinding staande) ondergrondse bouwlagen omvat, zodat de bestemming van souterrains/kelder daarmee gelijk is aan de bestemming van de begane grond (te weten, detailhandel, dienstverlening en horeca).

Wij vragen u deze zienswijze mee te wegen in uw besluit tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Het Oude Centrum (Binnenstad), waarvoor bij voorbaat dank."

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

1. *Het pand Grote Markt 10-13 heeft in het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum (2003) de bestemming Gemengde doeleinden II en Wonen, zonder aanduiding horeca. Horeca-inrichtingen zijn bij recht enkel toegestaan indien er een functieaanduiding op de plankaart is opgenomen. Horeca-inrichtingen in categorie I zijn op de begane grond slechts toegestaan nadat daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Horeca-inrichtingen in de categorieën II, III en IV zijn op de begane grond pas toegestaan nadat het bestemmingsplan is gewijzigd. Ter plaatse van het pand Grote Markt 10-13 is geen aanduiding horeca op de plankaart aanwezig. Bovendien is voorzover het college heeft kunnen achterhalen voor het pand Grote Markt 10-13 geen vrijstelling verleend en heeft er tevens geen wijzigingsprocedure plaats gevonden om horeca in de categorie IV mogelijk te maken. Een zalencentrum valt onder categorie IV en is dus op grond van het vigerende bestemmingsplan slechts mogelijk na wijziging van het bestemmingsplan.*

Hoewel het pand Grote Markt 10-13 onderdeel uitmaakt van de horecazone, is horeca kortom niet bij recht toegestaan. Zalenexploitatie is daarom eveneens niet bij recht toegestaan. Er zijn bovendien geen bestaande rechten op zalenexploitatie en daarom kan er geen sprake zijn van het wegbestemmen van de functie zalenexploitatie.

Gelet op het horecabeleid is het bovendien niet wenselijk om op deze locatie zelfstandige zalenexploitatie mogelijk te maken. Daarbij gaat het om een zalencomplex waarbij de hoofdfunctie is het houden van feesten. Wel is het mogelijk om op incidentele basis een receptie o.i.d. te houden als de hoofdfunctie horeca is, bijvoorbeeld in een restaurant.

Het college ziet dan ook geen aanleiding om de aanduiding zalenexploitatie ter plaatse van het pand Grote Markt 10-13 op de verbeelding op te nemen.

2. *Op basis van het vigerende bestemmingsplan is niet voorzien in zalenexploitatie, omdat horeca (in de categorie IV) niet bij recht is toegestaan.*

In het nieuwe bestemmingsplan wordt horeca wel bij recht mogelijk gemaakt. Het pand krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca- nachthoreca'. Naast detailhandel, dienstverlening en horeca in de categorie licht is tevens zware horeca met onbeperkte openingstijden toegestaan. Hiermee worden de mogelijkheden van herontwikkeling vergroot ten opzichte van wat eerder mogelijk was.

3. *In het vigerende bestemmingsplan, Het Oude Centrum (2003) wordt onderscheid gemaakt in functies die toegestaan werden in het gehele pand en functies die alleen toegestaan werden op de begane grond. Op de begane grond waren alleen zakelijke dienstverlening, handelsdoeleinden inclusief detailhandel, ambachtelijke bedrijven en sociaal/culturele- en welzijnsvoorzieningen toegestaan. Woningbouw was in het gehele pand toegestaan.*

In het ontwerp bestemmingsplan Het Oude Centrum wordt onderscheid gemaakt tussen functies die uitsluitend toegestaan zijn op de begane grondlaag en functies die uitsluitend zijn toegestaan op de verdiepingen. Het gebruik van ondergrondse bouwlagen is inderdaad niet geregeld. Het plan zal op dit punt worden aangepast, waarbij hetzelfde gebruik zal worden toegestaan als op de begane grondlaag met uitzondering van de functie horeca. Het is vanuit het horecabeleid niet wenselijk dat er in souterrains onbeperkt alle vormen van horeca gevestigd kunnen worden.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze deels gegrond.

3. Ra 2016.59 Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum Den Haag BV/CV

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Hierbij maakt de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum Den Haag BV/CV (WOM) haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan "Het Oude Centrum" dat vanaf 5 februari 2016 ter inzage heeft gelegen.

Vanaf eind 2015 werkt de WOM aan de herontwikkeling van de Boekhorststraat 47 - 51 tot indoor speelvoorziening op de begane grond met daarboven vijf woningen. Het uitgangspunt bij de planvorming is geweest, dat de bestaande bebouwing zoveel mogelijk gehandhaafd blijft en hoogwaardig gerenoveerd wordt. Daar waar de bestaande bebouwing te slecht is om te renoveren, zal de bestaande bebouwing worden herbouwd, met beperkte aanpassingen om de verhuurbaarheid te verbeteren.

Voor de indoorspeelvoorziening is het de bedoeling dat in het bestaande achterhuis of op de plek waar nu het achterhuis staat, een klimtoren voor kinderen te realiseren. Het bestaande achterhuis heeft een bouwhoogte van negen meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van zes en een half meter. De klimtoren is een essentieel onderdeel voor de indoorspeelvoorziening om ook de iets oudere kinderen (leeftijdscategorie 6 tot 8 jaar) voldoende speelruimte te kunnen bieden. De WOM heeft de plannen door middel van een inloopavond gepresenteerd aan de direct omwonenden en de buurt en die hebben positief op de plannen gereageerd. De WOM zou dan ook graag zien dat de huidige bouwhoogte van het achterhuis van 9 meter wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Als bijlage is een tekening met de gevraagde bouwhoogtes toegevoegd.

Daarnaast is de WOM in overleg met het bestuur van de stichting Ellips, de beheerder van de natuurtuin, over verplaatsing van het tuinhuis, dat dienst doet als opslagruimte en werkplaats, naar een ander gedeelte van de natuurtuin. Verplaatsing van deze ruimte is essentieel voor het realiseren van de herontwikkeling van de Boekhorststraat 47 -51. Het bestuur van de stichting Ellips heeft aangegeven mee te willen werken aan

deze verplaatsing. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de natuurtuin de bestemming "Tuin" gekregen wat het natuurlijk ook is. Onder deze bestemming is het in het nieuwe bestemmingsplan echter niet toegestaan om een opslagruimte of tuinhuis te realiseren, terwijl er nu al wel een opslagruimte c.q. werkplaats op het binnenterrein staat. Om er voor te zorgen dat de natuurtuin ook in de toekomst gebruik kan blijven maken van een tuinhuis zou de WOM graag zien dat in de regels met betrekking tot de bestemming tuin wordt opgenomen dat een tuinhuis is toegestaan.

Wij denken u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, maar zijn van harte bereid ons standpunt mondeling bij u toe te lichten."

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ter plaatse van het bijgebouw de huidige bouwhoogte opgemeten en ingetekend (6,5 meter). Uit onze gegevens blijkt niet dat er sprake is van een bouwhoogte van 9 meter ter plaatse van het achterhuis. Het college staat echter positief ten opzichte van het initiatief van de boomhuttenclub in de Boekhorststraat. Zij acht dit een goede ontwikkeling voor de wijk waarin weinig speelvoorzieningen aanwezig zijn en er bovendien in de openbare ruimte niet veel mogelijkheden zijn tot het realiseren van nieuwe speelvoorzieningen. De bouwhoogte zal daarom aangepast worden op de verbeelding.

In de regels van de bestemming Tuin is de bepaling opgenomen dat gebouwen die op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan rechtmatig aanwezig waren worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de situering niet wordt gewijzigd. Het verplaatsen van een bestaand gebouw wordt niet mogelijk gemaakt. Het college kan niet instemmen met het verplaatsen van het tuinhuis binnen de bestemming Tuin, aangezien het college het huidige tuinhuis te fors acht (ruim 40 m²). Verplaatsing van het bestaande gebouw naar een andere locatie in de tuin (oppervlakte ca 300m²) zal namelijk afbreuk doen aan de bestaande groenwaarden en groenbeleving door omringende bewoners en gebruikers van de tuin.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

4. Ra 2016.60 Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum Den Haag BV/CV

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Hierbij maakt de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt - Oude Centrum Den Haag BV/CV (WOM) haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan "Het Oude Centrum" dat vanaf 5februari 2016 ter inzage heeft gelegen.

De afgelopen jaren hebben wij twee bouwplannen ontwikkeld in het Oude Centrum. Het betreft een plan voor de Lange Beestenmarkt 104-108 en een plan voor de hoek Lange Beestenmarkt 200 - 206/Zuidwal 52. Beide plannen zijn ontwikkeld op basis van het huidige bestemmingsplan.

Lange Beestenmarkt 200 - 206/ Zuidwal 52

Voor de hoek Lange Beestenmarkt 200 - 206/ Zuidwal 52 is een nieuwbouw plan gemaakt waarbij het gehele huidige bouwvolume teruggebouwd wordt. Voor het plan is het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Op 2 essentiële onderdelen wijkt het concept bestemmingsplan af van het huidige

bestemmingsplan waardoor de huidige planvorming niet meer past binnen het concept bestemmingsplan.

- In het huidige bestemmingsplan wordt geen goothoogte vermeld, maar alleen een maximale bouwhoogte en is een plat dak op het niveau van de maximale bouwhoogte dus toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage ligt is daarentegen wel een goothoogte opgenomen van 10 meter. De WOM is in de planvorming uitgegaan van het huidige bestemmingsplan zonder goothoogte, waardoor een plan is opgesteld met plat dak op de maximale bouwhoogte. Het verzoek is dan ook om de goothoogte voor deze percelen te schrappen uit de bestemmingsplankaart en alleen de maximale bouwhoogte van 13 meter op te nemen.

- Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan sprake van een aaneengesloten bebouwing aan de Lange Beestenmarkt. De huidige bebouwing op de Lange Beestenmarkt 200 - 206 sluit direct aan op de bebouwing op nummer 198. In het concept bestemmingsplan is een strook van circa 2 meter aangegeven waarin geen maximale bouwhoogte staat vermeld. Het lijkt er dus op dat die strook niet bebouwd zou mogen worden. Dit lijkt op een vergissing in de bestemmingsplankaart aangezien een gat in de bebouwing daar niet wenselijk lijkt. De WOM zou dan ook graag zien dat ook voor deze strook dezelfde maximale bouwhoogte (zonder goothoogte) gaat gelden als voor de rest van het perceel.

Lange Beestenmarkt 104 - 108

Bij de lange Beestenmarkt 104 - 108 is momenteel sprake van een bijna volledige bebouwing van de kavel. De WOM heeft een plan ontwikkeld waarbij het bebouwd oppervlakte aanzienlijk gereduceerd wordt. Aan de Lange Beestenmarkt zijde komt een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit vier bouwlagen met plat dak. Op het achter terrein komt gedeeltelijk één laags bebouwing. In de plannen van de WOM wordt aanzienlijk minder kaveloppervlakte bebouwd dan op basis van het huidige bestemmingsplan toegestaan is. Ook in dit geval wijkt het concept bestemmingsplan echter op een aantal punten af van het huidige bestemmingsplan waardoor de huidige plannen niet meer binnen het concept bestemmingsplan vallen.

- In het concept bestemmingsplan heeft een stukje van de kavel Lange Beestenmarkt 104 en 106 een maximale bouwhoogte gekregen van 5 meter. In het huidige bestemmingsplan had dit stukje perceel nog een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt er onderscheid gemaakt tussen een gedeelte van de kavel waar meerlaagse bebouwing was toegestaan en een gedeelte met één laagse bebouwing, maar de grens tussen deze verschillende bouwhoogtes lag een aantal meter naar achteren. De WOM is bij het opstellen van het bouwplan uitgegaan van de hogere maximale bouwhoogte. Door het verschuiven van de bouwhoogtegrens naar voren is het niet langer mogelijk het compacte bouwplan met voldoende bouwvolume voor goede appartementen te realiseren dat de WOM voor ogen heeft. De WOM zou dan ook graag zien dat de grens tussen meerlaagse bebouwing en één laagse bebouwing weer komt te liggen op de plek waar het ook in het huidige bestemmingsplan ligt, met behoud van de mogelijkheid om de bestaande patio te mogen bebouwen (in het concept bestemmingsplan al mogelijk), zodat er één maximale bouw hoogte van 13,5 meter geldt voor het gehele te bebouwen gedeelte van het perceel 104 en 106.
- Verder is in het concept bestemmingsplan een goot hoogte van 10 meter opgenomen. In het huidige bestemmingsplan is ook bij de Lange Beestenmarkt geen onderscheid gemaakt tussen goothoogte en bouwhoogte. In de plannen die de WOM heeft laten maken is dan ook uitgegaan van een plat dak op de maximaal toegestane bouwhoogte van 13,5 meter. Het verzoek is dan ook de maximale goothoogte voor deze percelen te schrappen.

Tenslotte geldt voor beide projecten dat de WOM verplicht is om volgens het bouwbesluit voldoende bergingen te realiseren voor de woningen. In artikel 19.2.2. van de regels behorende bij het bestemmingsplan worden echter beperkingen gesteld aan het bouwen van bijgebouwen (o.a. bergingen) buiten het bouwvlak in het achtererfgebied. In de huidige plannen wordt in het geval van de Lange Beestenmarkt 104 - 108 minder kavel oppervlak bebouwd dan er op dit moment bebouwd is of in het geval van de hoek Lange Beestenmarkt/ Zuidwal net zoveel kaveloppervlakte bebouwd als op dit moment bebouwd is. Artikel 19.2.2. zou er echter toe kunnen leiden dat de WOM niet voldoende bergingen kan realiseren zoals volgens het bouwbesluit verplicht is. De WOM zou dan ook graag zien dat voor beide locaties een uitzondering wordt gemaakt op art. 19.2.2. van de regels behorende bij het bestemmingsplan, zodat beide projecten doorgang kunnen vinden en er voldoende bergingen gerealiseerd kunnen worden op de achter terreinen en de plannen daarmee voldoen aan het bouwbesluit.

Hierbij dan ook het verzoek om het bestemmingsplan op de hiervoor aangegeven punten aan te passen zodat de plannen zoals de WOM die tot nu toe, mede op basis van het huidige bestemmingsplan heeft opgesteld, weer passen binnen het concept bestemmingsplan.

Wij denken u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, maar zijn van harte bereid ons standpunt mondeling bij u toe te lichten.”

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

Lange Beestenmarkt 200-206/Zuidwal 52:

- *In het huidige bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 is inderdaad enkel een bouwhoogte opgenomen en geen goothoogte. De goothoogte zal daarom van de verbeelding geschrapt worden.*
- *Er is inderdaad sprake van een strook van 2 meter waarvoor geen bouwvlak en ook geen bouwregels zijn opgenomen. Dit is een omissie. Deze strook zal voorzien worden van een bouwvlak en een maximale hoogte van 13 meter conform de naastgelegen bebouwing.*

Lange Beestenmarkt 104-108:

- *Conform het verzoek van de WOM zal de hoogtegrens worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum, vierde herziening. Dit betekent dat de gronden die nu een maximale bouwhoogte hebben van 5 meter ter plaatse van Lange Beestenmarkt 104/106 eveneens voorzien worden van een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Voor het pand aan de Lange Beestenmarkt 108 betekent dit dat de grens tussen de verschillende bouwhoogten wordt teruggelegd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.*
- *In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een hoogte van 12 meter opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan was de bestaande hoogte van 13,5 meter opgenomen en tevens de bestaande goothoogte. Om de gewenste herontwikkeling van de panden mogelijk te maken zal enkel de hoogte van 13,5 meter opgenomen worden op de verbeelding.*

Bergingen:

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Lange Beestenmarkt 104-108 zal op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen worden waarbinnen bergingen mogelijk worden gemaakt. Ter plaatse van de ontwikkeling Lange Beestenmarkt 200 - 206/ Zuidwal 52 is op het bijbehorende erf niet voldoende ruimte aanwezig om (extra) bergingen te kunnen realiseren ten behoeve van de woningen. Hier zullen de benodigde bergingen daarom inpandig gerealiseerd moeten worden.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het mogelijk maken van extra bergingen ten behoeve van de ontwikkeling Lange Beestenmarkt 200 - 206/ Zuidwal 52 en voor het overige gegrond.

5. Ra 2016.61 Reclamanten

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij wil ik mijn zienswijze (soms ook te noemen bezwaar) als omschreven in mijn brief d.d. 8 mei 2015 handhaven. Dit naar aanleiding van uw bovenstaande reactie.

In uw brief d.d.1 februari 2016 met bovenstaande kenmerk zat een brief met kenmerk DSO/2016.82. I en een bijlage waar inhoudelijk werd ingegaan op de diverse zienswijzen.

Uw reactie op mijn zienswijze staat onder Ra 2015.88.

In deze reactie geeft u aan dat onder groen dient te worden verstaan groen met speelvoorzieningen.

Naar mijn mening is deze interpretatie te ruim en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ik denk daarbij aan het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

In deze interpretatie van het begrip "Groen": betekent dit dat u wat betreft de inrichting van het bestreden terrein bekend als Rozemarijnhof alles kan beslissen en doen wat u naar eigen dunk wilt zonder dat ik als bewoner en/of belanghebbende daar wat tegen kan doen.

Deze interpretatie wordt ook gebruikt door bijvoorbeeld het Stadsdeel oude centrum en door de politie.

Klachten over dit terrein worden niet serieus genomen en worden ook niet in behandeling.

Naar mijn mening kan men dan gewoon niet meer praten van "behoorlijk bestuur"

Ook al zou ik mij kunnen vinden in het begrip "groen met speelvoorzieningen" dan is nog de vraag; hoe zit het dan met het voetbalterrein. Daar voetballen 16 jaar en ouder. Vanaf 16 jaar kan men naar mijn mening

niet meer praten van kinderen. De kleine kinderen worden daar weggejaagd en voetballen nu tussen de speeltoestellen.

Oké, laten we er vanuit gaan dat het voetbalterrein ook een speelvoorziening het gedeelte om te barbecueën en zitplaatsen is het zeker niet. Er is inmiddels het één en ander geplaatst, maar de hoeveelheid groen is wel erg mager. Zeker als men het vergelijkt met omstreeks 1985.

Ik heb hierover niet alleen bij de gemeente en politie geklaagd, maar ook tegen de woningbouwvereniging Staedion. Iedereen verwerpt mijn bezwaren omdat ik de enige zou zijn:

Ik stel dan de vraag: waarom zou iemand woonachtig aan de andere kant van het terrein, aan de andere kant van de straat of een paar straten verder klagen over het feit dat kinderen tegen mijn schutting aan voetballen? Staedion verschuilt zich achter de gemeente en zegt dat zij niets kunnen doen; de gemeente beslist dit.

Ik kan me dit niet voorstellen. Staedion is één van de grootste woningbouwverenigingen van Den Haag. Zonder goed overleg met de gemeente etc. kunnen ze gewoon niet functioneren.

Mocht het toch kloppen dan is de stelling dat er in dit geval geen sprake van behoorlijk bestuur een understatement.

Ik hoop dat u mijn zienswijze nu wel serieus neemt.”

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

Zoals al aangegeven in de beantwoording van de eerdere zienswijze in paragraaf 7.2 van het ontwerp-bestemmingsplan had het plantsoen in de Rozemarijnstraat in het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum (2003) de bestemming Groenvoorziening. Gronden met deze bestemming waren bestemd voor openbaar groen met speelvoorzieningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn speelvoorzieningen dus reeds toegestaan.

In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan krijgt het deel van het plantsoen dat direct aan de woningen grenst een woonbestemming omdat daar sprake is van privé-tuinen en niet van openbaar Groen. Het openbare deel van het plantsoen behoudt de bestemming Groen, waarbinnen speelvoorzieningen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan gaat niet over de feitelijke inrichting van de openbare groenvoorzieningen en bijbehorende speelvoorzieningen en ook niet voor welke leeftijdscategorie deze voorzieningen bedoeld zijn. Het bestemmingsplan geeft slechts aan welke functies zijn toegestaan (toelatingsplanologie).

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

6. Ra 2016.62 Vrienden van Den Haag

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij sturen wij u onze zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum. Om overeenkomstig onze doelstelling de 'leefbaarheid van Den Haag te bevorderen' vragen wij uw aandacht voor twee punten: wonen en groen.

Wonen

Het is al jarenlang gemeentelijk beleid om het wonen in de binnenstad te bevorderen. Ook in dit ontwerp-bestemmingsplan komt dat tot uitdrukking. "Het eerste speerpunt om de ambities en doelstelling waar te maken is het versterken van de woonfunctie in de binnenstad. Levendigheid is belangrijk voor de binnenstad en bewoners dragen daar een substantieel deel aan bij." (toelichting paragraaf 3.7.3, Binnenstadsplan 2010-2020). Met dit beleid zijn wij het van harte eens. Zonder een behoorlijk aantal bewoners hebben wij namelijk geen levende binnenstad.

Aan de andere kant streeft de gemeente naar het vergroten van de bedrijvigheid in de binnenstad. In de gebieden met de bestemming 'gemengd 4' mogen bedrijven ook de verdiepingen gebruiken (toelichting

paragraaf 5,4.2 artikel 7). Dat doorkruist het gemeentelijke beleid van 'wonen boven winkels'. Er zouden woningen verloren kunnen gaan. Bovendien neemt de leefbaarheid voor de bewoners af als de horeca in alle soorten en maten zich breed kan maken in de binnenstad. In de discussie over de Horecavisie werd over delen van de binnenstad gesproken als over 'horecagebied'. Vergeten werd dat de bestemming toch echt 'gemengd' is.

Wij vragen de gemeente consequent te zijn wat betreft het wonen in de binnenstad. Wij dringen er daarom in dit geval op aan om alle bestemmingen 'gemengd' in het ontwerpbestemmingsplan Het Oude Centrum zo te definiëren dat er ruim plaats is voor 'wonen'. Bij 'gemengd 4' zou de bepaling toegevoegd moeten worden, dat bedrijven op hogere verdiepingen, als dat ten koste gaat van woningen, alleen via een omgevingsvergunning mogelijk zijn. Daarmee is dan ook vastgelegd dat de omstandigheden voor de bewoners van dit gebied leefbaar moeten zijn en worden er dus grenzen gesteld aan de bedrijvigheid in de binnenstad.

Groen

Het is schrikbarend hoe klein in dit ontwerp-bestemmingsplan de oppervlakte is die de bestemmingen 'tuin' en 'groen' heeft. Dat geldt met name tussen Spui/Wagenstraat en Lutherse Burgwal/Paviljoensgracht; daar is er welgeteld één gebiedje met dit soort bestemming. Naast de belevingswaarde en de gebruikswaarde is tegenwoordig vooral de klimaatwaarde van 'groen' en 'tuin' van belang. De problemen van de stad als hitte-eiland en van onvoldoende bergingscapaciteit voor overvloedig regenwater spelen in de hele stad, maar het meest in de binnenstad. Wij zijn het van harte eens met de stelling dat het "gewenst" is "het percentage bebouwd oppervlak te matigen" (toelichting paragraaf 3.4.4).

Op grond van het algemeen belang en ter wille van de leefbaarheid van Den Haag vragen wij u verdere versterking van de binnenstad tegen te gaan en bestaande versterking te reduceren. Wij vragen u daarvoor dit en andere bestemmingsplannen en alle mogelijke andere beleidsinstrumenten te gebruiken. In verband hiermee leggen wij u de volgende vijf punten voor:

1. Dit is een conserverend ontwerp-bestemmingsplan. Wij dringen er op aan voor alle percelen die oorspronkelijk een groene bestemming hadden die bestemming te handhaven.
2. Als er gebieden zijn die feitelijk functioneren als 'groen' of 'tuin', maar op papier nog een andere bestemming hebben, dan vinden wij dat deze nu officieel de bestemming 'groen' of 'tuin' moeten krijgen.
3. Om verdere versterking tegen te gaan moet in dit bestemmingsplan vastgelegd worden dat het niet mogelijk om iets in 'tuin' of 'groen' te bouwen. Daarvoor zal geen vergunning gegeven worden.
4. Om bestaande versterking te verminderen moeten de locaties met onnodig versteende openbare ruimte die door bewoners aangegeven zijn via het actieplan 'Den Haag kan groener', zo spoedig mogelijk vergroend worden.
5. Het volledig betegelen van privétuinen gaat nog steeds door. Het is een ingewikkelde kwestie, maar er is dringend behoefte aan een adequaat beleidsinstrument dat deze ontwikkeling kan stoppen."

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

Wonen

De gebieden die zijn voorzien van de bestemming Gemengd-4 zijn over het algemeen gemengde gebieden die ook in het vigerende bestemmingsplan al zijn voorzien van een gemengde bestemming, waarbinnen middels een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid al andere functies dan wonen op de verdiepingen mogelijk werden gemaakt. Feitelijk wordt er binnen deze bestemming gewoond, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, maar er wordt ook gewerkt en de (veelal dienstverlenende) bedrijven beperken zich niet altijd slechts tot de begane grond. Juist deze mix van wonen en werken zorgt voor levendigheid, zowel overdag als 's avonds en is kenmerkend voor een gebied in het centrum van een stad.

Het beleid van 'wonen boven winkels' dat door reclamanten wordt genoemd is overigens niet van toepassing op deze gebieden, aangezien het geen winkelgebieden betreffen. De functies detailhandel en (winkelondersteunende lichte)horeca zijn dan ook niet toegestaan binnen deze bestemming. Het betreffen

de gemengde woongebieden gelegen rondom de winkelgebieden, waar meer sprake is van bedrijven (al dan niet aan huis), dienstverlening en kleinschalige culturele voorzieningen, zoals galerieën. Deze gebieden maken dan ook geen onderdeel uit van het 'kernwinkelgebied' of 'horecagebied'.

Groen

Zeer recent is tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Statenkwartier in de raadscommissie Ruimte uitgebreid gesproken over deze kwestie. Het college zet op aantal punten in om de tuinen te vergroenen. Het Haags Milieucentrum (Operatie Steenbreek), de gemeente Den Haag en het Laboratorium voor Microklimaten (kunstproject ONTTEGEL!) werken samen om het weghalen van verharding door bewoners van Den Haag onder de aandacht te brengen zodat eigen leefomgeving en zo het klimaat in de stad verbeteren. Ook wordt ingezet op voorlichting om bewoners te wijzen op het belang van een groene tuin.

Dit regelen in een bestemmingsplan via de bestemming Tuin is echter behoorlijk dwingend en heeft ook een aantal praktische bezwaren. De opzet van het nieuwe bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat in beginsel de bestaande planologische rechten worden overgenomen. Uitgangspunt is dat in de bestemming Tuin geen bebouwing is toegestaan. Om de bestaande rechten goed in beeld te brengen, moet een inventarisatie worden gemaakt waarbij onderzocht moet worden welk deel van de tuin al versteend is en op welk deel al bebouwing is gerealiseerd. Het wegbestemmen van deze mogelijkheden brengt immers beperkingen met zich mee die onwenselijk zijn. Uit praktisch oogpunt is het opnemen van de bestemming Tuin (en dan met name de inventarisatie en de handhaving daarvan) niet de weg die de gemeente wil inzetten. Het college wil zich daarom blijven inzetten op stimulering en voorlichting.

Bij gemeenschappelijke tuinen is in beginsel geen sprake van bebouwing en is deze vaak bereikbaar en zichtbaar vanaf openbaar gebied. Om die reden is voor deze gronden wel gebruik gemaakt van de bestemming Tuin. Publieke/openbare terreinen die feitelijk groen zijn ingericht, zijn zoveel mogelijk van de bestemming Groen voorzien.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

7. Ra 2016.63 Stichting SOS Den Haag

De volgende zienswijze is geciteerd:

“We hebben op 24 februari jl een zienswijze gestuurd op het ontwerpbestemmingsplan Doubletstraat-Geleenstraat.

De strekking hiervan is dat een goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat het bestemmingsplan een heldere gedragen visie heeft met betrekking tot bestemmingen en bouwregels voor alle delen van het gemeentelijk grondgebied. Deze visie ontbreekt.

Gevraagd is door ons voorts om het gebied niet af te zonderen in het gebied dat de minister heeft aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht, waar hij waarden heeft benoemd en waar uw Monumenten- en Welstandscommissie tot op de dag van vandaag aanvragen omgevingsvergunning toetst aan de waarde 'cultuurhistorie'. Dat is in tegenspraak met wat [ambtenaar] van uw dienst DSO vertelde op de informatieavond namelijk dat 'er geen nieuwe bepalingen en bouwrechten in het ontwerp-bestemmingsplan Doubletstraat Geleenstraat zouden zijn opgenomen'. U stelt dat het een behoudend bestemmingsplan is, maar het is feitelijk een bestemmingsplan dat uitbreiding faciliteert en nieuwbouw stimuleert. Tenslotte wordt U door ons dringend verzocht gedaan de bouwregels te beperken tot wat in het rijksbeschermd gezicht gebruikelijk is bij de resterende historische bebouwing en om de bestemming prostitutie een tijdelijke bestemming te maken bovenop de reguliere gemengd-bestemmingen (winkelwoonhuis).

Andere steden gingen U in deze methodiek voor (zie de wijze waarop de Gemeente Groningen de bestemming 'centrum' definieert).

Onze zienswijze mbt het bestemmingsplan het Oude Centrum is ten eerste het feit dat de beide Bestemmingsplannen door U in de procedure zijn geknipt en de besluitvorming erover in de tijd is verschoven. Hierdoor zijn belanghebbenden niet in staat zijn zich een beeld te vormen van het ruimtelijk beleid dat het College voorstelt voor het gehele gebied wat vervolgens in onderscheiden bestemmingsplannen nader wordt gedefinieerd. Door deze splitsing in tijd en plannen wordt niet voldaan aan de bedoeling van de wetgever.

We werken dit nader uit.

Wanneer we de Doubletstraat even voorstellen als 'zwart gat' in de bestemmingsplankaart van het Oude Centrum, dan stellen we vast dat de aantrekkingskracht van dit zwarte gat van een bijzondere aard is: niet alleen trekt dit zwarte gat buitenproportioneel veel bezoekers aan (als een bioscoop of warenhuis in een straat) maar bovendien zoeken hoerenlopers hier prostituees. Dat betekent dat door het plangebied het Oude Centrum heen een veelheid aan verkeersbewegingen van bezoekers plaatsvindt, parkeren stallingsbehoeften nodig zijn voor dit 'zwarte gat'.

Verkeersbewegingen, parkeer- en stallingsbehoeften die niet kunnen worden geregeld in de Doubletstraat zelf, niet binnen de ruimtelijke begrenzing van dat bestemmingsplan en daar dus buiten beschouwing zijn gelaten. Maar die gemakshalve in het Het Oude Centrum er omheen terechtkomen maar waar ze niet gesignaleerd en dus niet opgelost hoeven te worden in het instrument dat de rijksoverheid hiervoor heeft aangewezen, het bestemmingsplan.

Daarbij is prostitutie een allesbehalve gewone branche waar de overheid maar moeilijk greep krijgt op uitwassen, verbindingen met de onderwereld, vrijheidsroof en uitbuiting.

En dat betekent dat met die 'drukte' en 'overlast' een 'zwart gat' is geïntroduceerd met een volstrekt ongewisse ontwikkeling waar belanghebbenden geen enkele invloed op hebben hoewel hun belangen direct in het geding zijn.

Daarbij reduceert U in alle verdere beroepsprocedures de mogelijkheden tot beroep tot de strikte ontvankelijkheidscriteria die gebruikelijk zijn bij de rechter en Raad van State. U ondergraaft het 'buurtbelang'. Dat is in evidente tegenspraak met de bepalingen 3.1.1, 3.3 en 3.7 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening. Het is in tegenspraak met een goede ruimtelijke ordening in het algemeen, het is in strijd met de beginselen van zorgvuldige weging van belangen en in strijd met de regels van de AWB."

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

Reclamant geeft aan een zienswijze te hebben ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan Doubletstraat-Geleenstraat. De Doubletstraat-Geleenstraat is echter een separaat bestemmingsplan dat overigens nog niet als ontwerp ter inzage heeft gelegen. De Bro-reactie van reclamant zal in het kader van dat bestemmingsplan worden beantwoord.

Reclamant kan zich niet vinden in het feit dat de Doubletstraat geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Het Oude Centrum. De Doubletstraat maakt echter ook al geen onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003.

In het huidige bestemmingsplan is er dus al bewust voor gekozen deze gebieden (Doublet- en Geleenstraat) geen onderdeel uit te laten maken van de bestemmingsplannen voor de gebieden die er om heen liggen. Hiermee wordt bereikt dat voor de beide straten met dezelfde functie ook dezelfde regels van toepassing zijn. Dit is geen ongebruikelijke werkwijze die vaker is toegepast binnen de gemeente Den Haag.

Het college is bovendien vrij om zelf de plangrenzen van een bestemmingsplan te bepalen en is van mening dat er gelet op het bijzondere karakter van de Doubletstraat en de Geleenstraat voldoende aanleiding is om opnieuw een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze gebieden.

Ook het bestemmingsplan Doubletstraat-Geleenstraat is overigens conserverend van aard, dus het vaststellen van dat bestemmingsplan zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen of een grotere parkeerdruk binnen het plangebied van het bestemmingsplan Het Oude Centrum.

Reclamant geeft tot slot in zijn zienswijze aan dat het college in alle verdere beroepsprocedures de mogelijkheden tot beroep reduceert tot de strikte ontvankelijkheidscriteria die gebruikelijk zijn bij de rechter en de Raad van State. De strikte ontvankelijkheidscriteria die worden gehanteerd door de Raad van State in geval van beroepsprocedures met betrekking tot het vaststellen van een bestemmingsplan zijn echter wettelijk bepaald. Het college heeft daar geen invloed op.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

8. Ra 2016.64 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Oude Centrum, specifiek: perceel Boekhorststraat 107 en perceel Boekhorststraat 49.

Boekhorststraat 107

In 1935 werd aan de voorzijde van het perceel de eerste Vroom van Den Haag gebouwd. Het pand was toen 18 meter breed, 11 meter diep en 10 meter hoog. In jaren 60/70 werden er aan de achterkant van het pand clandestien magazijnen gebouwd. De magazijnen hebben geen daglichttoetreding en vormen in feite één grote stenen façade op zeer korte afstand van omliggende appartementen en eengezinswoningen. Deze magazijnen werden nooit vergund en staan dan ook volledig buiten de bouwstrook. Het totale bouwwerk heeft nu een totale diepte van 26 meter waarvan 15 meter op niet daarvoor bestemde grond. De hoogte van het bouwsel buiten de bouwstrook bedraagt gemiddeld 7 meter. De totale volume van het gebouw bedraagt ongeveer 4000m³ waarvan de helft buiten de bouwstrook valt.

De eerste bewoners van de nieuwbouw in het hof (2003) hebben ontzettend veel tijd en energie gestoken in het leefbaar en veilig maken van het hof. Zo waren er eerst geen hekken in de poorten en werd het hof door iedereen betreden. Dit gaf veel overlast van dealers, gebruikers en prostituees.

Met het plaatsen van de hekken werd dit behoorlijk gewerd. Het verkeer op het hof door wandelaars en fietsers werd controleerbaar. De noodzaak van de hekken blijft aanwezig gezien de verschillende inbraakpogingen in het hofje. De veiligheid en leefbaarheid in het hofje kunnen alleen geborgd worden wanneer de toegang tot het binnenterrein controleerbaar blijft. Het recht van overpad maakt het mogelijk dat de winkel aan de Boekhorststraat 107 van de achterkant wordt bevoorraad. Bij het vestigen van de erfdiensbaarheid werd niet de zware belasting beoogd die nu dreigt te ontstaan door het perceel een woonbestemming te geven. Daarbij willen de initiatiefnemers de panden zo intensief mogelijk gaan gebruiken door te kiezen voor véél en kleine appartementen. Wanneer de plannen worden ontwikkeld zoals nu voorzien, dan ontstaat een onevenredige belasting van het binnenterrein. Daarbij is de veiligheid en de leefbaarheid niet langer gewaarborgd. Het Oude Centrum kan zich alleen op een positieve manier ontwikkelen wanneer er voldoende oog is voor de veiligheid en leefbaarheid.

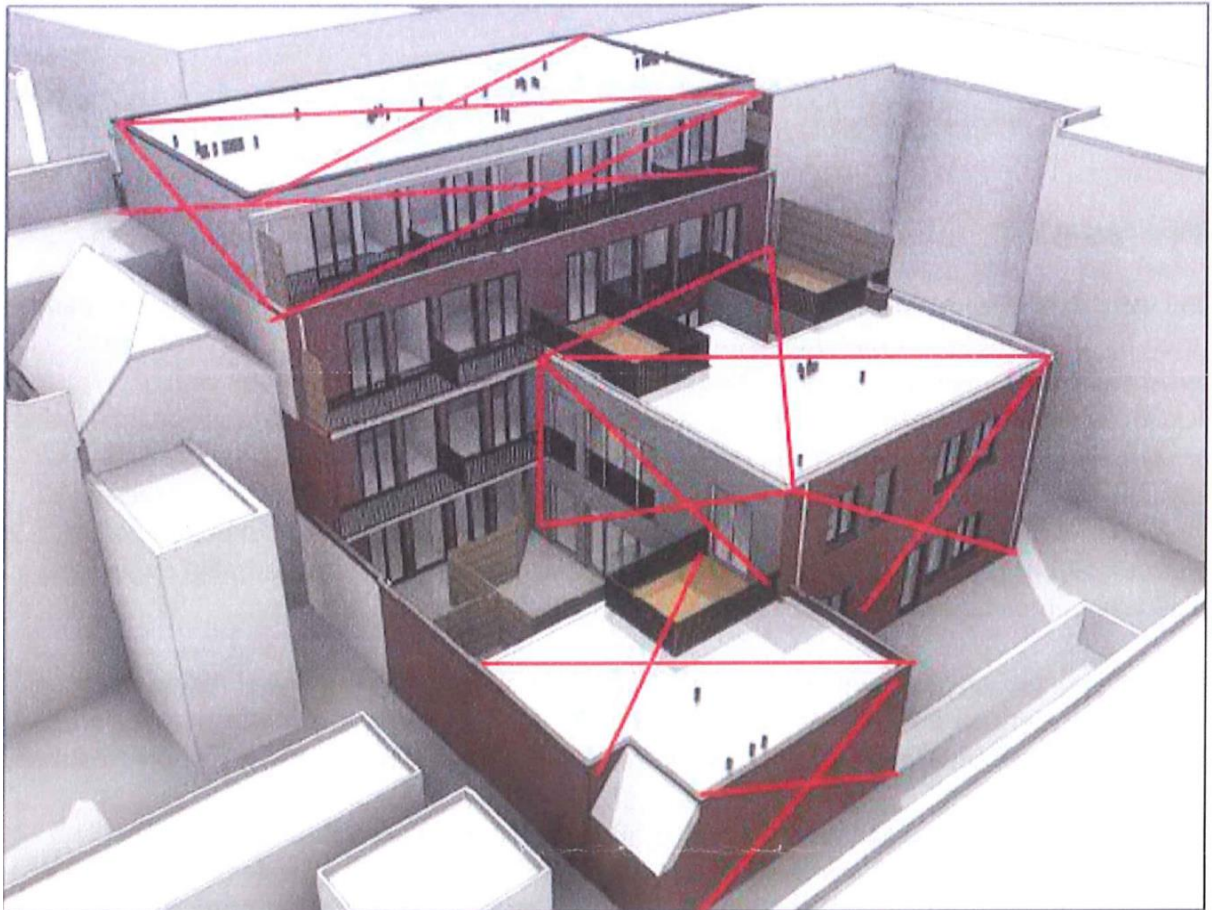
Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan stelt in paragraaf 5.2.1.2 dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde ontwikkeling. Hierbij wordt verwezen naar het verslag HIT 20150311. Dit verslag gaat voornamelijk over de Boekhorststraatzijde van de voorgestelde ontwikkeling: "het huidige winkelaanbod is eenzijdig en de winkeliers hebben moeite nieuwe bezoekers te trekken. Bovendien is er boven de winkels die wel gevuld zijn veel leegstand. Dit geeft vooral na sluitingstijd een negatieve uitstraling op de straat".

Wij onderschrijven dat de uitstraling van de Boekhorststraat veel beter kan. Kleinere winkels op de begane grond en appartementen op de verdiepingen zijn ook wat ons betreft een prima optie, echter niet in de grote hoeveelheid die nu wordt voorgesteld. Over de ruimtelijke inpasbaarheid van de achterzijde van het plan

wordt niets vermeld in betreffend verslag. Onze zienswijze richt zich met name op de achterzijde van het plan.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Oude Centrum

Hieronder de afbeelding van de achterzijde van het plan. In de tekening is met rood het volume aangegeven dat buiten de huidige bouw- en gebruiksregels valt.

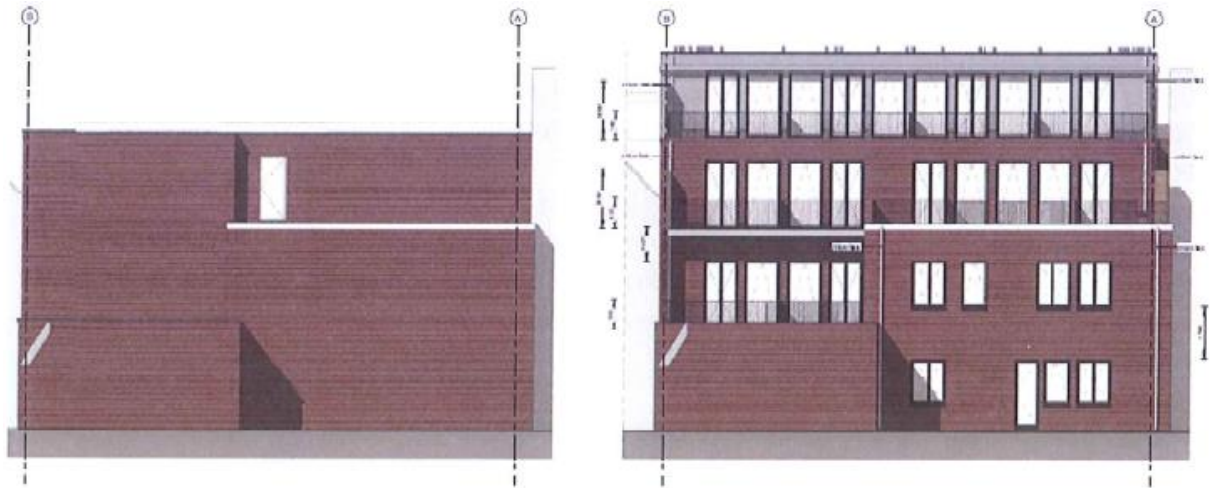


De gemeente heeft in een beginseluitspraak (ODW201509503) laten weten medewerking aan het plan te willen verlenen. Hierbij gaf zij aan de tegenstrijdigheden met het vigerende bestemmingsplan te zullen elimineren. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt dat gedaan. Onze privacy, relatieve rust en zichtlijnen worden daarmee sterk verminderd. Binnen een overwegend conserverend bestemmingsplan worden de rechten uit de voorgaande bestemmingsplannen gewaarborgd. Ons 'recht' op nihil inkijk vanuit de blinde façades van de clandestiene uitbouwsels, wordt ontnomen. Plotseling is het mogelijk om vanuit tientallen ramen, deuren en balkons onze huizen en appartementen in te kijken. Dit vormt een grote aantasting van ons woon- en leefklimaat en heeft een significante waardedaling van onze woningen en appartementen tot gevolg.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Oude Centrum

Onze zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk die een grote impact hebben op zeer veel woningen. Zeker 50 appartementen en eengezinswoningen kijken direct uit op de achterzijde van het perceel. De achterzijde bestaat nu nog volledig uit blinde muren (links) maar volgens het plan komen er straks tientallen ramen, deuren en balkons (rechts).



Dit is een majeure verandering die nog niet is besproken met belanghebbenden in een buurt waar bewoners hun uiterste best doen om de leefomgeving te verbeteren. Bewoners nodigen gemeente en de ontwikkelaar uit om aan tafel te komen om een gezamenlijk gedragen alternatief te ontwikkelen. Het huidige bouwplan en de wijzigingen van het bestemmingsplan die voor het bouwplan noodzakelijk zijn hebben niet onze steun. We hebben grote bezwaren en wel op de volgende hoofdlijnen:

1. *Het bestemmen van het perceel met GD3*
2. *Het uitbreiden van de bouwstrook*
3. *De toegestane hoogtes van de aanbouw*
4. *De toegestane goothoogte van het hoofdgebouw*
5. *Concrete bezwaren tegen het bouwplan boekhorststraat 107*
6. *Het met 36m² verkleinen van de tuin ter hoogte van Boekhorststraat 49*

1. Het bestemmen van het perceel Boekhorststraat 107 tot GD3

Wij zijn tegen het bestemmen van het gehele perceel Boekhorststraat 107 van deels 'geen bestemming' en deels 'GDII+ wonen bestemming' naar een GD-3 bestemming voor het gehele perceel. Uitbreiding en verzwaring van de bestemming heeft een grote negatieve impact op de waarde van onze woning. Momenteel is de afstand van onze woning tot het met 'GDII + wonen' bestemde deel van het perceel Boekhorststraat 20 meter. Het deel van het perceel Boekhorststraat 107 dat nu géén bestemming heeft grenst direct aan ons perceel. Op dit deel is met het ontwerpbestemmingsplan plots winkel, wonen én horeca mogelijk! Dit direct grenzend aan ons perceel en op een afstand van slechts 5 meter tot onze achtergevel. De waardedaling van ons bezit zal substantieel zijn. Mocht onze zienswijze op dit punt niet worden gevolgd, dan zijn wij genoodzaakt planschade te claimen.

2. Uitbreiden van de bouwstrook door bestemming te geven aan de aanbouw

In het huidige bestemmingsplan is er geen bestemming gegeven aan de ruimtes achter de bouwstrook. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt deze een bestemming GD3, waardoor wonen op etages mogelijk wordt. Deze achterliggende ruimte ligt echter pal aan onze woningen.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Oude Centrum

Intensief gebruik zoals bewoning van deze ruimte heeft een enorme impact op de privacy van onze percelen. Toen in 2002 de huizen op het Reyniershof zijn gebouwd is er uitvoerig rekening gehouden met de korte afstand tot de huidige bouwstrook van de panden aan de Boekhorststraat. Er mocht daarom bijvoorbeeld op de 2e etage geen volledige verdieping geplaatst worden richting de Boekhorststraat. Het is onacceptabel dat de bouwstrook in onze richting - ook nog in een veel grotere diepte - wél mag worden uitgebreid.

3. Vaststelling toegestane hoogtes van de aanbouw

Op 30 november 2015 is ons op een informatieavond desgevraagd meegedeeld dat nieuwe hoogtes worden vastgesteld naar de huidige gemeten situatie. De hoogtes op de kaart komen echter niet overeen met de situatie die wij meten.

Het deel dat nu een hoogte van 4 meter krijgt is slechts 3,5 meter hoog. Gezien de dichte plaatsing op de percelen Hamerstraat 67B, een D is deze halve meter substantieel. De laatste 2 meter van deze aanbouw, het gedeelte het dichtst bij deze percelen heeft zelfs een goothoogte van minder dan 2 meter. Dat deze aanbouw nu wordt bestemd met een hoogte van 4 meter vinden wij onacceptabel!

4. Wijziging toegestane goothoogte van 10 naar 13 meter

De toegestane hoogte van de huidige bouwstrook wordt gewijzigd. Deze had voorheen een toegestane goothoogte van 10 meter met een kap tot 13 meter. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt volledige dichte bebouwing toegestaan tot 13 meter. Waarom deze wijziging wordt doorgevoerd is ons niet duidelijk, naastgelegen panden hebben zich ook aan deze goothoogte moeten houden, waardoor recente opbouwen nog enigszins luchtig zijn gehouden. Gezien het effect op onze licht en zichtlijnen hebben wij dan ook grote bezwaren tegen deze wijziging. Dit knelt temeer omdat de lichtinval nu al gering is.

5. Concrete bezwaren tegen bouwplan Boekhorstraat 107 (blz 81 paragraaf 5.2.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan)

5.1. Door de aaneenschakeling van deuren, raampartijen en balkons aan de achterzijde van het pand wordt de privacy van velen in hoge mate belast. Waar nu wordt uitgekeken op de blinde muren van de magazijnen zijn straks tientallen ramen, deuren en balkons te zien.

Vanuit al deze punten is er zicht op de woningen en appartementen. Voor het grootste deel zijn deze ramen, deuren en balkons gesitueerd buiten de huidige bouwstrook.

5.2. Door de intensieve bewoning zal er geluidsoverlast optreden. Van waar nu geen woongeluiden opklinken zijn 18 stadsappartementen gepland op zeer korte afstand op tal van andere woningen. Volgens de normen van de gemeente mogen er in de nieuwe appartementen zo'n 70 mensen wonen. Allemaal hebben zij toegang tot de balkons welke gesitueerd zijn in de richting van het Reyniershof. Het hof is een gesloten carré waar snel galm en echo optreedt. Het hof is geen "vrij veld" waar geluid eerder "verwaaid".

5.3A Het voorliggende plan geeft geen mogelijkheden tot fietsparkeren. Er zal een behoorlijke fietsparkeer behoefte zijn gezien de grootte en het aantal appartementen waarin het plan voorziet. In de directe omgeving noch in het Reyniershof is fietsparkeren mogelijk. Voor fietsparkeren in het Reyniershof rijkt de erfdienstbaarheid niet en bovendien geldt er op het hof een fietsparkeerverbod. Het plan zal dus moeten voorzien in een fietsparkeergelegenheid zoals bedoeld in de gemeentelijke verordening (RIS290485). Door het gehele perceel als bouwstrook (GD-3) te bestemmen ontbreekt er een "buiten" om een eigen fietsparkeervoorziening te realiseren.

5.3 B Het voorliggende plan geeft geen mogelijkheid tot auto parkeren. Met de huidige parkeerdruk in het centrum is het onverantwoord om de 18 stadsappartementen in aanmerking te laten komen voor vergunning parkeren op de openbare weg.

5.4. Veel van de geplande wooneenheden zijn kleiner dan 40m². Hierdoor is geen sprake van buurt verbeterende stabiele bewoning. Eerder zal er sprake zijn van veel mutaties met weinig buurtbetrokkenheid.

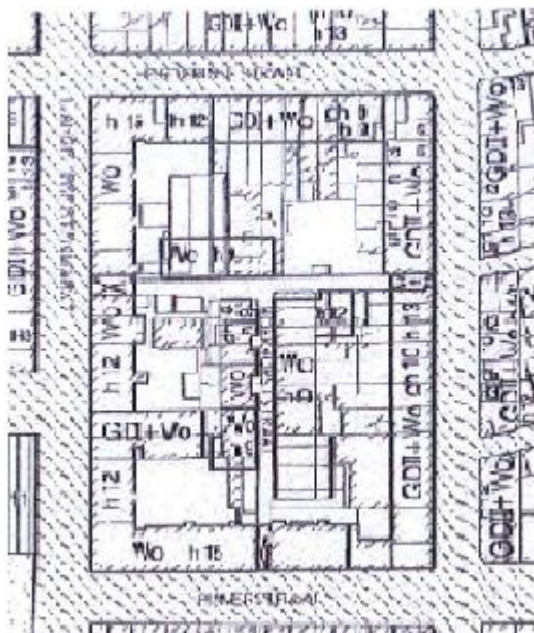
Afspraken met de buren zal in de praktijk zeer lastig zijn. De kleine wooneenheden zijn bovendien in strijd met de gemeentelijke doelstellingen om de sociale cohesie in deze wijk te bevorderen. In de huisvestingsverordening 2015-2019 is zelfs vastgelegd dat vergunning tot woningsplitsing kan worden geweigerd indien er woningen van minder dan 40m² ontstaan.

5.5. Er rust een erfdienstbaarheid van Reijniershof perceel t.b.v. Boekhorststraat 107 om *te komen en te gaan naar de openbare weg aan de Boekhorststraat vice versa al dan niet met (brom)fiets, kinderwagen, kruiwagen of een ander klein vervoermiddel aan de hand meevoerend*. Door veranderende bouw- en gebruiksregels voor het Boekhorststraatperceel ontstaat er een veel intensiever gebruik van het recht van overpad. Waar voorheen enkel de winkel er gebruikt van maakte, komt dit nu te liggen bij een grote groep nieuwe bewoners en winkeliers. De bewoners van het Reijniershof hebben de afgelopen 13 jaar hard gewerkt om een leefbaar en veilig hof te realiseren. De voorgenomen plannen vragen weer meer inspanningen om het intensievere gebruik van het hof in goede banen te leiden. Daarbij wordt de controle op veiligheid zeer bemoeilijkt.

6. Het veranderen van de bestemming van 36m² van de tuin naar GD-3 ter hoogte van Boekhorststraat 49. Het perceel Boekhorststraat 49 grenst ook aan het Reijniershof. Ter hoogte van dit pand is in het Reijniershof een ecologische tuin gesitueerd. De tuin is ongeveer 300m² groot en wordt beheerd door stichting Eclips. Groen is een belangrijk element in het huidige denken over leefbaar wonen in de binnenstad en ook voor de bewoners van het Reijniershof van groot belang. De bewoners van het Reijniershof hebben de afgelopen 15 jaar ook veel geïnvesteerd in vergroening van het hof. Perken werden uitgebreid, bomen geplant en tegels vervangen door bloemen. Het is dan ook onacceptabel dat het schaarse groen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vermindert. 36m² tuin wordt weg bestemd. Een strook van 2 meter breed aan de Boekhorststraatzijde krijgt namelijk de bestemming GD-3.

Uiteraard zijn wij zeer bereid om deze zienswijze toe te lichten. Graag ontvangen wij een bevestiging dat onze zienswijze in goede orde bij u is aangekomen. Tot slot stellen wij voor om in een breed overleg tot een gedragen oplossing te komen.

Plankaart 2003 versus plankaart 2016.”



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

1. Het bestemmen van het perceel Boekhorststraat 107 tot GD3

Reclamanten geven aan dat de gronden gelegen buiten de bouwstrook in het bestemmingsplan Het Oude Centrum uit 2003 geen bestemming hadden. Dat is niet juist. De bestemming Gemengde doeleinden II en Wonen gold voor het gehele bestemmingsvlak en niet alleen voor de gronden waarop een bebouwingsvlak is ingetekend. Het hele perceel had dus de bestemming Gemengde doeleinden II en Wonen en de daarbinnen toegestane functies waren dus op het gehele perceel toegestaan. Daarnaast is in artikel 8 van het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 in lid 2 onder a bepaald dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan Het Oude Centrum 2003 bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Oftewel, alle ten tijde van de tervisielegging van dat ontwerpplan reeds aanwezige bebouwing op het perceel is op basis van voornoemd artikel positief bestemd. Op grond van het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 was het daarom reeds toegestaan om alle op het perceel aanwezige bebouwing te gebruiken ten behoeve van de functies wonen op de verdiepingen met detailhandel op de begane grond. Middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid was het tevens mogelijk om de functies zakelijke dienstverlening, handelsdoeleinden, ambachtelijke bedrijven, sociaal/culturele en welzijnsvoorzieningen en wonen op de begane grond mogelijk te maken.

Uit onderzoek is gebleken dat de in het thans voorliggende bestemmingsplan Het Oude Centrum opgenomen bouw mogelijkheden op het achtererf al aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum in 2003.

Inmiddels is bovendien de omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling verleend. Daarbij is alleen voor wat betreft het niet meer opnemen van de goothoogte binnen het bouwvlak afgeweken van de regels van het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003. Als gevolg van de verleende omgevingsvergunning is er hier geen sprake van een ontwikkeling die met het thans in procedure zijnde bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

2. Uitbreiden van de bouwstrook door bestemming te geven aan de aanbouw

Zoals al aangegeven onder 1 waren de uitbouwen op het perceel Boekhorststraat 107 in het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 eveneens voorzien van de bestemming Gemengde Doeleinden II en Wonen. De bepaling in artikel 8, lid 2 waar onder punt 1 al naar is verwezen zorgt ervoor dat alle ten tijde van het ontwerpplan aanwezige bebouwing op het perceel rechtmatig aanwezig is. Er is daarom geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak en/of de toegestane functies ten opzichte van het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003. Alleen de functie wonen op de begane grond was niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003, echter wel middels een binnenplanse vrijstelling. De vrijstellingen die op grond van de verleende omgevingsvergunning zijn toegekend zien dan ook enkel op de toegestane bouwhoogte binnen de bouwstrook en het mogelijk maken van wonen op de begane grond.

3. Vaststelling toegestane hoogtes van de aanbouw

De bouwhoogte van de bebouwing met een maximale bouwhoogte van 4 meter op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan heeft inderdaad een feitelijke bouwhoogte van 3,5 meter. Op een deel van het dak van deze bebouwing zal echter een terras gerealiseerd worden ten behoeve van de hoger gelegen woningen in het deel van het gebouw met een hoogte van 13 meter. De terrasafscheiding heeft een hoogte van 1 meter. Het terras beslaat echter maar een deel van het dak en beslaat niet het deel van het dak dat grenst aan de naastgelegen percelen van enkele reclamanten. De hoogte zal daarom worden aangepast naar 4,5 meter voor het deel waar het terras gerealiseerd zal worden en 3,5 meter voor de rest van het betreffende gebouw. (Zie hiervoor het kaartfragment in de Staat van Wijzigingen)

4. Wijziging toegestane goothoogte van 10 naar 13 meter

De hoogte aan de zijde van de Boekhorststraat heeft thans een hoogte van 10,70m. Het vigerende bestemmingsplan maakt echter al een maximale bouwhoogte van 13 meter mogelijk en een goothoogte van 10 meter. Er is dus enkel sprake van een afwijking van de maximaal toegestane goothoogte en niet van de maximaal toegestane bouwhoogte.

5. Concrete bezwaren tegen bouwplan Boekhorststraat 107

5.1 Het bestemmingsplan bepaalt niet waar wel of niet deuren, ramen en/of balkons gerealiseerd mogen worden. Het huidige bestemmingsplan maakt het ook al mogelijk om in de huidige bebouwing ramen, deuren en balkons aan te brengen.

5.2 Zoals al eerder aangegeven maakt het vigerende bestemmingsplan ook al de functie wonen mogelijk op het gehele perceel. Het vigerende bestemmingsplan heeft bovendien geen beperking ten aanzien van het maximum aantal woningen dat gerealiseerd mag worden (per perceel). Met een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid wordt in het vigerende bestemmingsplan de functie wonen tevens op de begane grond mogelijk gemaakt. De verleende omgevingsvergunning voorziet eveneens in woningen op een deel van de begane grond van het pand. Dit is echter abusievelijk niet mogelijk gemaakt in het ontwerp-bestemmingsplan. Middels een aanduiding “wonen” op de plankaart zal dit alsnog mogelijk gemaakt worden.

5.3 Het realiseren van bergingen (ten behoeve van o.a. fietsparkeren) is een eis die op grond van het bouwbesluit enkel van toepassing is in geval van nieuwbouw. De betreffende ontwikkeling betreft een verbouwplan en dus zijn deze eisen niet van toepassing. Aangezien dit bovendien normen betreffen die rechtstreeks volgen uit het bouwbesluit, is aan deze normen reeds getoetst is in het kader van de procedure omgevingsvergunning. Zoals al eerder aangegeven is de omgevingsvergunning reeds verleend. Bovendien betreffen dit geen aspecten die in een bestemmingsplan geregeld worden, aangezien hieromtrent reeds normen zijn opgenomen in het bouwbesluit die een rechtstreeks toetsingskader vormen in het geval van een procedure omgevingsvergunning.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de afdeling Verkeer de parkeerbehoefte berekend aan de hand van de geldende parkeernormen. Er is sprake van verbouw en het toevoegen van een extra bouwlaag. De afdeling verkeer heeft berekend dat de parkeerbehoefte van het pand op basis van de normen met 4,5 parkeerplaatsen afneemt. Er was daarom geen noodzaak voor het stellen van een parkeereis in het kader van de procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning.

5.4 De aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend onder de werking van het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 en is daarom getoetst aan dat bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan kent geen verbod op het splitsen van woningen. Het splitsen van de bestaande woningen in 18 appartementen was dus geen grond op basis waarvan de omgevingsvergunning geweigerd had kunnen worden, ook al is sprake van enkele woningen met een oppervlakte van kleiner dan 40 m². Het onderhavige bestemmingsplan Het Oude Centrum kent overigens wel een verbod op het splitsen van woningen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van het verbod tot splitsing. Toekomstige vergunningsaanvragen voor woningsplitsing zullen dus wel moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden.

5.5 Zoals al eerder aangegeven is er geen sprake van veranderde gebruiksregels op het perceel. De enige wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan betreft de maximaal toegestane bouwhoogte binnen de bouwstrook en het feit dat er wonen op de begane grond wordt mogelijk gemaakt. De functie wonen op de begane grond wordt echter al wel middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003. Dat bestemmingsplan maakt ook al een intensiever gebruik van het perceel mogelijk en dus een

intensiever gebruik van het recht van overpad. Het recht van overpad is overigens een privaat rechtelijke aangelegenheid. Het bestemmingsplan zegt niets over een recht van overpad en kan daar niets in wijzigen.

6. *Het veranderen van de bestemming van 36 m2 van de tuin naar GD-3 ter hoogte van Boekhorststraat 49.*

In het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003 heeft de tuin ter hoogte van de Boekhorststraat 49 de bestemming Gemengde doeleinden II en Wonen en was dus geen sprake van de bestemming Tuin. In het nieuwe bestemmingsplan is een klein deel van de tuin, grenzend aan de bebouwing, opnieuw voorzien van een gemengde bestemming (Gemengd-3). De rest van de tuin is voorzien van de bestemming Tuin, aangezien dat deel van de tuin niet functioneert als privétuin, maar meer als gemeenschappelijk tuin. Het is gebruikelijk om gemeenschappelijke tuinen te voorzien van de bestemming Tuin. Aangezien de gronden in het vigerende bestemmingsplan helemaal niet zijn voorzien van de bestemming Tuin is er geen sprake van het wegbestemmen van tuin in het nieuwe bestemmingsplan. Integendeel, deze bestemming wordt juist toegevoegd teneinde te voorkomen dat hier ongewenste bouwwerken gerealiseerd kunnen worden.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft punt 3 en voor het overige ongegrond.

47 Ra 2016.103 Delissen Martens advocaten

De volgende zienswijze is geciteerd:

"In onderhavige kwestie bericht ik namens mijn cliënte, [naam], als volgt. Bij schrijven van 1 februari jl. heeft u ons bericht dat gedurende de terinzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum de ingediende zienswijzen tot een aangepast ontwerp-bestemmingsplan hebben geleid. Het gewijzigde gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 5 februari tot en met 17 maart 2016 ter inzage gelegen. In reactie hierop wenst cliënte in het navolgende opnieuw haar zienswijze te geven. De zienswijze d.d. 12 mei 2015 wordt overgenomen en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

In uw gewijzigd ontwerp-bestemmingsplan geeft u te kennen dat de zienswijze van 12 mei 2015 gedeeltelijk zou zijn overgenomen. De panden op de Wagenstraat 102 en 123 hebben beide de functieaanduiding (m) van maatschappelijk en hebben deze ook behouden. De aanduiding "maatschappelijk" is ten aanzien van de woonfunctie losgekoppeld en is enkel nog van toepassing in de Stationsbuurt. Gelet hierop zou het dan ook niet mogelijk moeten zijn om in beide panden een drugsopvang te realiseren.

In uw gewijzigd plan heeft u echter een uitzondering opgenomen bij de functieaanduidingen. Zo is in artikel 4.1 sub k het volgende geregeld:

"k. "maatschappelijk" (m) tevens voor maatschappelijke functies waaronder uitsluitend worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen. Met uitzondering van Wagenstraat 102 is deze functie uitsluitend op de begane grond toegestaan; [...]."

In uw toelichting geeft u te kennen dat deze uitzondering tot stand is gekomen omdat er op de Wagenstraat 102 *"reeds sprake is van begeleid wonen voor verslaafden op de verdiepingen"*. Kortom, er was sprake van een onrechtmatige situatie die thans door middel van het gewijzigde bestemmingsplan alsnog moet worden gelegaliseerd. Cliënte zet dan ook vraagtekens bij deze gang van zaken.

In dit verband wordt opgemerkt dat een voorziening van begeleid wonen wordt gezien als een instelling. In het huidige ontwerp-bestemmingsplan is het op de desbetreffende verdieping van het pand voor een kamerverhuurbedrijf toegestaan zich aldaar op basis van een ontheffing te vestigen. Aangezien er sprake is van begeleid wonen en er derhalve sprake is van een zorginstelling, is deze situatie dan ook in strijd met de functieaanduiding "wonen". Verwezen wordt naar een brochure van het Ministerie van Binnenlandse Zaken

en Koninkrijksrelaties van 3 september 2012. Hierin is het volgende opgenomen:

"Het Leger des Heils verhuurt aan vijftien mensen met onder andere psychische stoornissen kamers. Bij deze kamers is geen sprake van enige begeleiding. Zou er wel begeleiding zijn, dan zou er sprake zijn van een zorginstelling en dat mag volgens het bestemmingsplan van de gemeente niet op die locatie. "

In onderhavige situatie is het eveneens het Leger des Heils dat aan 15 personen via de weg van een kamerverhuurbedrijf begeleid wonen aanbiedt.

In het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan meent u deze onrechtmatige situatie te kunnen herstellen door een uitzondering te maken voor de Wagenstraat 102 en het kamerverhuurbedrijf op de woonverdieping een maatschappelijke functie toe te bedelen.

Niet alleen is dit onrechtmatig, ook tast u daarmee de waarde van de omliggende panden aan. Daarnaast wordt het woongenot ernstig aangetast. Immers, de buurtbewoners dienen rekeningen te houden met (nog meer) overlast van de huurders van het begeleid wonen van het Leger des Heils. Met de belangen van de buurtbewoners lijkt u bij het opstellen van het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan geen rekening te hebben gehouden.

Verder wijs ik u op artikel 1.96 waarin een definitie wordt gegeven van welzijnsvoorzieningen:

"1.96 welzijnsvoorzieningen:

voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal cultureel werk; onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria, gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening. "

Dit betekent dat bij de functieaanduiding "welzijnsvoorziening" nadrukkelijk het begeleid wonen van drugsverslaafde wordt uitgesloten. Dus ook al zou de uitzondering in artikel 4.1. sub k worden geschrapt, dan nog bestaat geen mogelijkheid om de drugsopvang te realiseren.

Ten slotte wordt opgemerkt dat voor zover u geen rekening wenst te houden met de belangen van de omwonenden, cliënte zich beroept op haar recht op planschade en te zijner tijd een verzoek om schadevergoeding zal indienen."

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

Anders dan reclamant aangeeft wordt het begeleid wonen van drugsverslaafden niet uitgesloten in de definitie van welzijnsvoorzieningen. Daar wordt gesproken over gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening. Een gebruikersruimte is een ruimte waar drugsgebruikers naar toe kunnen gaan om te gebruiken om daarmee de overlast van op straat gebruikende drugsverslaafden te verminderen. Op de locatie aan de Wagenstraat 102 is geen sprake van een gebruikersruimte.

Op de verdiepingen is sprake van begeleid wonen (Domus 3). Op deze locatie wonen 15 cliënten met een complexe problematiek (de cliënten hebben naast een verslavingsproblematiek vaak ook een psychiatrische problematiek). Doel van deze voorziening is het aanbieden van een veilige woonplaats. Zij krijgen 24-uurs begeleiding, een eigen kamer en benodigdheden voor het eerste levensonderhoud. De zorgvraag van de cliënt staat centraal. Cliënten krijgen een persoonlijk begeleider waarmee ze samen aan de slag gaan op leefgebieden als verslaving, geestelijke gezondheid en de relatie met politie en justitie. Samen met deze begeleider wordt gezocht naar geschikte dagbesteding of werk en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden geholpen met arbeidsre-integratie.

Aangezien geen sprake is van zelfstandig wonen (er is immers 24-uurs begeleiding aanwezig en geen sprake van zelfstandige wooneenheden) en de zorgvraag centraal staan valt een dergelijke voorziening onder de functie maatschappelijk en niet onder de functie wonen. Het betreft een voorziening op het gebied van maatschappelijk welzijn en is niet uitgesloten in de definitie van welzijnsvoorzieningen.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

48 Ra 2016.104 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Bij deze wil ik mijn zienswijze indienen op het ontwerp bestemmingsplan Het oude Centrum ten aanzien van het adres Wagenstraat 128.

Aan de Wagenstraat 128 huur ik het pand ten behoeve van horeca. Volgens het bestemmingsplan mag op dit adres vwb horeca alleen tot lichte horeca exploitatie plaatsvinden. Ik zou u willen verzoeken om ook cat. 2 horeca toe te staan, omdat voor dit pand niet heel lang geleden een horecavergunning voor cat. 2 was verleend. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat op het pand de bestemming met cat. 2 mogelijk is. Ten tweede hebben alle omliggende blokken en directe zijstraten wel de mogelijkheid op basis van het ontwerp-bestemmingsplan om horeca 2 te exploiteren, alleen het klein stukje - tussen al die blokken en straten - waar ik onder val niet. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het onderscheid waarom ik onder cat. 1 en de twee stappen verderop wel cat. 2 is bestemd, valt mij heel zwaar. Bovendien wil de stad meer horeca-mogelijkheden toestaan in de stad - mede op basis van het geldende horeca beleid- en ik word juist beperkt in mijn horecaexploitatie.

Waarom word ik uitgesloten van de omgeving die juist meer ruimte krijgen in hun horeca-exploitatie? Dit is juist het moment om qua bestemmingsplan gelijk getrokken te worden met de directe horeca-panden in de omgeving.

Graag verneem ik een positieve reactie op mijn zienswijze.”

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

Reclamant geeft aan dat hij beschikt over een horecavergunning ten behoeve van horeca in de categorie 2. Dat is niet juist. Aan reclamant is d.d. 17 augustus 2015 een horecavergunning verstrekt voor een horecavestiging in horecacategorie 1. De horecavestiging van reclamant bevindt zich bovendien niet in het gebied waarbinnen op basis van het in februari van dit jaar vastgestelde horecabeleid een uitbreiding van het aantal horecavestigingen in de categorie middelzwaar wordt toegestaan. Er is daarom geen enkele aanleiding om ter plaatse van het perceel Wagenstraat 128 een zwaardere horecacategorie mogelijk te maken.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

49 Ra 2016.105 Ravez Movement Academy

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In deze zienswijze willen wij u graag meer informeren over de huidige situatie van de ruimte aan de Lange Beestenmarkt 58, Den Haag en het concept dat wij willen uitvoeren.

Ravez Movement Academy is een bewegingsstudio waar 1 op 1 training wordt gegeven en training voor kleine groepen onder persoonlijke begeleiding waarbij we terug gaan op de basis van ons lichaam, "beweging". Het gaat allemaal over het "herontdekken van het lichaam in combinatie met de geest" waardoor mensen meer in balans zijn met hunzelf en meer ontspannen door het leven gaan. Onze visie is om de mensen bewust te maken van hun gezondheid in combinatie van lichaam en geest. Door bepaalde werkomstandigheden en hedendaagse acties zijn de meeste mensen zich niet bewust van hun steeds verslechterde lichaamshouding (hele dag zitten en achter de computer). Door middel van functionele trainingen (trainingen vanuit complexere bewegingsvormen) proberen wij de mens weer balans en bewustzijn te geven in een gezonde levensstijl.

In het register van de gemeente staat de locatie Lange Beestenmarkt 58 te Den Haag beschreven als "winkel en werkplaats". In het nu geldende bestemmingsplan van 2003 staat echter "woning" als bestemming en in het nieuwe ontwerp is bestemming "gemengd-4" toegekend aan ons gehuurde pand. De begane grond is al langer dan 10 jaar in gebruik geweest als bedrijf en de eerste en tweede verdieping als woning. Wij hebben onlangs de begane grond als bedrijfsruimte gehuurd van de WOM (wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag) en deze van binnen opgeknapt. Helaas bleek vlak voor opening dat wij ons bedrijf hier niet mochten starten in verband met het geldende bestemmingsplan van 2003.

Omdat de training met individuele begeleiding is zien wij onze studio als dienstverwijzing op persoonlijk vlak waar ook therapeutisch gehandeld (de training is fysiek en mentaal) wordt.

Dit gezegd te hebben valt onze studio volgens de gemeentelijke definitie van "sport" niet direct onder sport. Het is geen open sportschool zoals Basic Fit of Trainmore (zie de bijgevoegde foto's van de ruimte ter verduidelijking) en er is geen horeca-inrichting. Er kan alleen op afspraak en onder begeleiding getraind worden. Onze studio is vergelijkbaar met De Pilates Studio Den Haag (Palma Pilates - <http://www.palmapilates.nl/>) en Personal Fit Club Den Haag, maar dan zonder de loopbanden en machines (<http://www.personalfitclub.nl/>).

Met onze studio willen wij de wijk positief beïnvloeden en een uitbreiding zijn van de bestaande community in ons gedeelte van de Lange Beestenmarkt. Schuin tegenover ons is er een yoga studio en om ons heen zijn verschillende bedrijven van creatieven.

Wij hebben met verschillende medewerkers van de gemeente gesproken en wachten momenteel op de uitslag van de ontheffing procedure. Na bij het inlooppuur in het gemeentehuis aanwezig te zijn geweest om het ontwerp van het bestemmingsplan in te zien en te bespreken is er verwarring ontstaan over de categorie waaronder wij zouden vallen. De meerderheid is er van overtuigd dat onze studio en ons concept een klein bedrijf (categorie A) is, met dienstverlening op persoonlijk vlak waar ook therapeutisch gehandeld wordt. Wat het verwarrend is, is dat er verschillende medewerkers zijn die het meteen plaatsen onder de categorie "sport". In verband met deze situatie willen wij u vragen of het ook mogelijk is om de categorie sport toe te voegen aan de bestemming om toekomstige verwarring en problemen te voorkomen.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons concept mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan."

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

Reclamant heeft onlangs een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van de functie van de begane grond van het pand aan de Lange Beestenmarkt 58 in de functie sport. De functie sport past niet in het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum 2003. Aangezien het (onder andere gelet op de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte) niet wenselijk is dat de functie sport overall binnen de bestemming Gemengd-4 wordt toegestaan, is deze functie ook niet mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan Het Oude Centrum.

Reclamant geeft aan dat sprake is van een bewegingsstudio waar 1 op 1 training wordt gegeven en dat dus geen sprake is van een reguliere sportschool. Indien in het bestemmingsplan echter de functie sport mogelijk wordt gemaakt, kan er zich in de toekomst ook een reguliere sportschool vestigen. Dat is niet wenselijk, aangezien er in de omgeving al voldoende sportvoorzieningen aanwezig zijn en het mogelijk maken van nieuwe sportvoorzieningen kan leiden tot een grotere parkeerdruk in de wijk. De voorbeelden die reclamant noemt van andere sportscholen zijn gevestigd op locaties waar de functie sport wel is toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen. Die situaties zijn dus niet vergelijkbaar met de situatie van reclamant.

Tot slot geeft reclamant aan dat zijn bewegingsstudio eigenlijk valt binnen de functie (medische) dienstverlening. De functie dienstverlening is wel toegestaan binnen de bestemming Gemengd-4. Als dus inderdaad sprake is van een meer dienstverlenende functie en niet van een reguliere sportschool, dan past dit binnen de bestemming en is er dus eveneens geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het is dan wel opmerkelijk dat reclamant een omgevingsvergunning heeft aangevraagd om de functie te wijzigen in de functie sport.

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan Het Oude Centrum vormt in hoofdzaak een nieuw juridisch-planologisch kader voor een bestaande situatie. De regeling gaat uit van consolidatie van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een gering aantal mogelijke ontwikkelingen. Hiervoor is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

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

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In het plan zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, opgenomen. In dat geval bestaat geen verplichting tot kostenverhaal omdat ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan niet worden aangemerkt als bouwplan als omschreven in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit voorgaande overwegingen volgt, dat afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde is en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe is verzekerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Plankaart:

- ter plaatse van de Amsterdamse Veerkade 8 wordt de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 3” (h≤3) van de plankaart verwijderd;
- ter plaatse van de Stille Veerkade 28 wordt de functieaanduiding “dienstverlening” (dv) vervangen door de functieaanduiding “kinderdagverblijf” (kdv);
- ter plaatse van de Stille Veerkade 3, 29, 31, 33 en 37, de Amsterdamse Veerkade 7, 11/13, 33 en 35 en de Boekhorststraat 107 wordt de aanduiding “wonen” (w) toegevoegd;
- ter plaatse van Spui 279 wordt de aanduiding “hotel” (hot) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Boekhorststraat 72 en 147 wordt de aanduiding “detailhandel” (dh) vervangen door de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel - sekswinkel” (sdh-sw);

Regels

- **Artikel 1.55, hotel en/of pension wordt aangepast. Het artikel komt te luiden:**
elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op

het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.

- In artikel 4 (Gemengd-1) wordt lid 4.4 onder e vervangen door de volgende bepalingen:
“e. horeca is toegestaan in de categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels, met inachtneming van het bepaalde onder f;
f. in maximaal 30% van het aantal niet-woonpanden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag een horeca inrichting in de categorie licht worden gevestigd;”
- In artikel 4, lid 4.5 wordt, onder doornummering van de overige subleden, sublid d geschrapt;
- In artikel 4, lid 4.5 onder e (wordt d) wordt de zinsnede “4.4 onder e” vervangen door “4.4 onder e en f”
- In artikel 6 (Gemengd-3) wordt in lid 1 een nieuw sublid t toegevoegd: “wonen” (w) tevens voor wonen op de begane grond”;
- In artikel 6 (Gemengd-3) wordt in lid 1 een nieuw sublid u toegevoegd: “specifieke vorm van detailhandel – sekswinkel” tevens voor een sekswinkel op de begane grond”;
- In artikel 7 (Gemengd-4) wordt in lid 1 na sublid j (en onder doornummering van de overige subleden) een nieuw sublid k toegevoegd: “kinderdagverblijf” (kdv) tevens voor een kinderdagverblijf”;
- Het artikel Waarde-Cultuurhistorie (artikel 23) is aangepast onder meer vanwege de bescherming van de karakteristieke panden (conform brief “Beschermd stads- en dorpsgezichten” (RIS 288633)).

Dit artikel wordt als volgt aangepast:

“23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 19, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 4, 5 en 6 bij de regels van dit plan;

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' als bedoeld in artikel 23.1 gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 23.1;
- b. daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient de kapvorm in stand gehouden te blijven;
- c. indien het bouwen betrekking heeft op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk dient voorafgaande aan het bouwen over de cultuurhistorische waarden als bedoeld in voornoemd aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop, advies te worden ingewonnen bij de commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9 van de Monumentenverordening Den Haag of een deskundig lid van die commissie;
- d. in aanvulling op het in voorafgaande sub-leden gestelde, dient bij karakteristieke panden of ensembles zoals opgenomen in bijlage 7 en 8 bij de regels van dit plan, de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en de kapvorm gehandhaafd te blijven;
- e. in uitzondering op het gestelde in sub b en d mag de aldaar omschreven gevelindeling en/of kapvorm worden aangepast, indien en voor zover ter plaatse van het pand of de panden op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding-dakopbouw of een hogere goot- en/of bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing is opgenomen en die aanpassingen uitsluitend op het optoppen van de bebouwing betrekking hebben.
- f. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;

- g. het gestelde in voorafgaande sub-leden heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 25 van dit plan en de algemene afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 28 van dit plan.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 23.2 onder b en d ten behoeve van een afwijkende naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en kapvorm, mits naar het oordeel van de commissie als hiervoor bedoeld of een deskundig lid van die commissie, de oorspronkelijke waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble niet wordt aangetast.”;

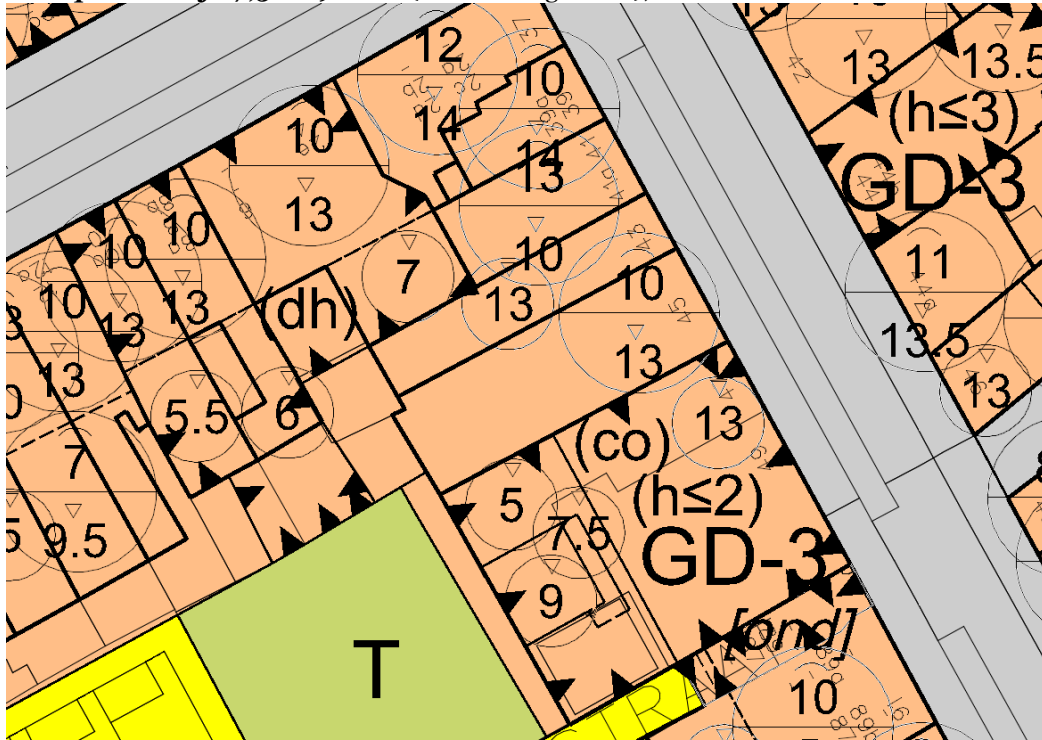
- In artikel 26 (Algemene gebruiksregels) wordt in lid b na de tekst “daartoe aanleiding geeft moet” de volgende tekst ingevoegd “, ingeval geen sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning zoals omschreven in de d.d. 3 maart 2016 vastgestelde wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag, “ingevoegd;
- Bijlage 3 “Nota Parkeernormen Den Haag wordt vervangen door de d.d. 3 maart 2016 aangepaste Nota Parkeernormen Den Haag;
- Bijlage 7 “Kaart karakteristieke panden” en bijlage 8 “Lijst karakteristieke panden” worden vervangen door een aangepaste kaart en lijst;

Toelichting

- In de vijfde alinea van paragraaf 2.3.2.2 wordt “Helena van Doeverenplein” vervangen door “Helena van Doeverenplantsoen”;
- In de laatste zin van paragraaf 3.3.2 wordt “www.denhaag.nl” vervangen door “www.denhaag.nl/home/bewoners/kunst-en-cultuur/to/Beleidsnota-Archeologie-20112020.htm”;
- In de tabel in paragraaf 5.3 wordt bij de beleidskaders voor Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie onder de kolom ‘vertaling in het bestemmingsplan’ de volgende tekst toegevoegd: “De archeologisch waardevolle gebieden zijn geïnventariseerd (zie paragraaf 2.3.2). De archeologische waarden worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (Artikel 22 van de regels). De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is gericht op behoud en bescherming van archeologische waarden. Voor de dubbelbestemming geldt dat voor bouwwerkzaamheden die de grond roeren aanvullende bouwregels zijn gesteld. Tevens zijn voor werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, die de grond roeren een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verplicht gesteld.”
- In paragraaf 5.4.3 worden onder het kopje “Artikel 22 Waarde-Archeologie” de zinnen “Als men binnen dit gebied de grond wil roeren en men daarbij mogelijk het terrein verstoort, bijvoorbeeld door de aanleg van een fundering, is een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze dubbelbestemming stelt voorwaarden aan de verlening ervan.” vervangen door: “Er zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan omgevingsvergunningen.”

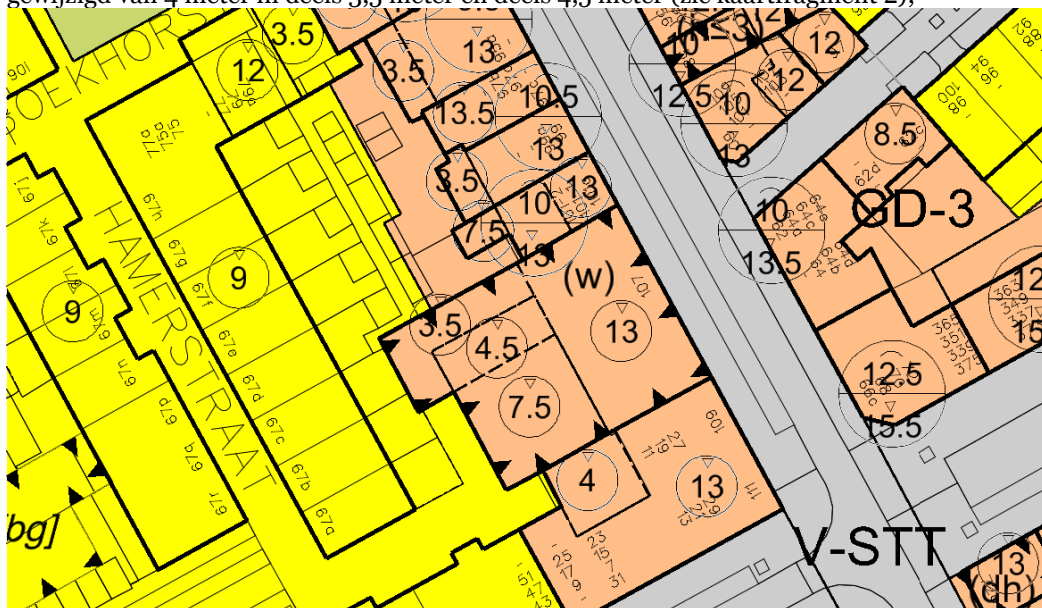
Plankaart

- De bestemming van de Stille Veerkade 2d t/m 46 wordt gewijzigd van Gemengd-3 in Gemengd-4;
- Ter plaatse van de Boekhorststraat 47-51 wordt de bouwhoogte van een deel van de achterbouw gewijzigd in **respectievelijk 7,5 en 9** meter (zie kaartfragment 1);



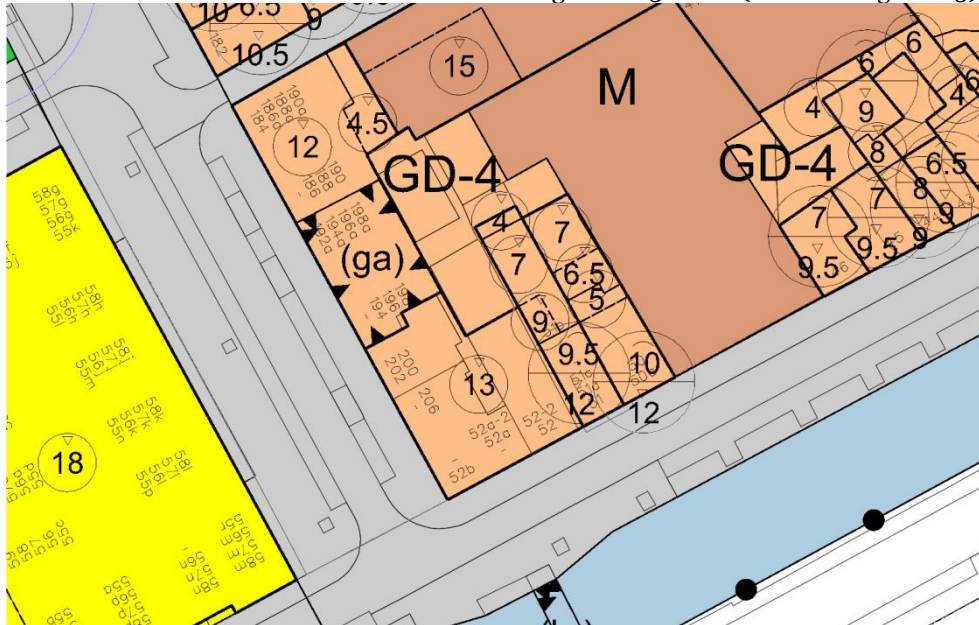
Kaartfragment 1

- Ter plaatse van de Boekhorststraat 107 wordt de hoogte van de éénlaagse uitbouw aan de achterzijde gewijzigd van 4 meter in deels 3,5 meter en deels 4,5 meter (zie kaartfragment 2);



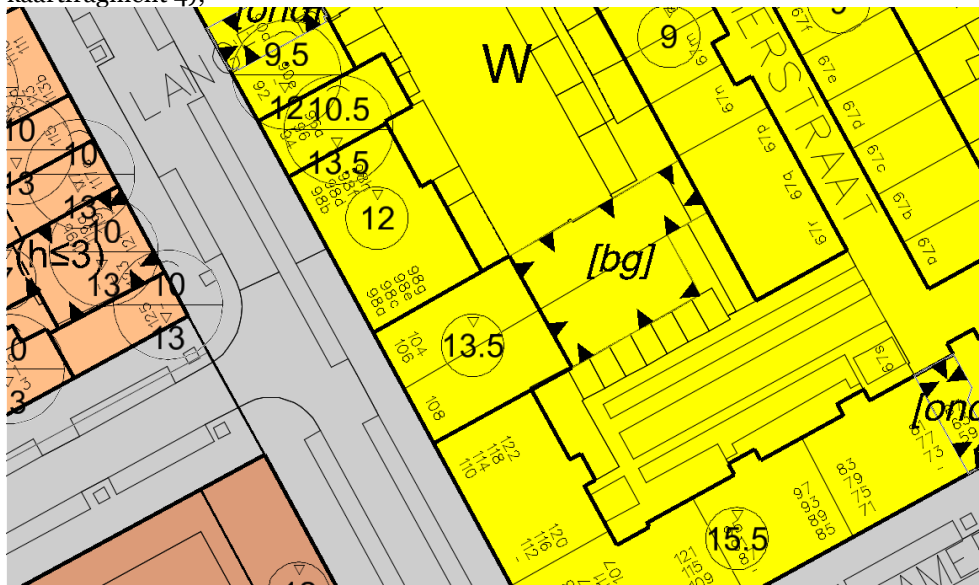
kaartfragment 2

- Ter plaatse van de Lange Beestenmarkt 200-206/Zuidwal 52 wordt de goothoogte geschrapt en wordt de strook van 2 meter waarvoor abusievelijk geen bouwvlak en ook geen bouwregels waren opgenomen voorzien van een bouwvlak en een maximale hoogte van 13 meter (zie kaartfragment 3);



kaartfragment 3

- Ter plaatse van de Lange Beestenmarkt 104-108 wordt de hoogtegrens aangepast conform het vigerende bestemmingsplan Het Oude Centrum, vierde herziening en wordt voor beide panden enkel een maximale bouwhoogte van 13,5 meter opgenomen (zie kaartfragment 4);
- Ter plaatse van de Lange Beestenmarkt 104-108 wordt op het achtererf een bouwaanduiding "bijgebouwen" teneinde meer bergingen te realiseren dan binnen de bestemming is toegestaan (zie kaartfragment 4);



kaartfragment 4

Regels

- In artikel 4 (Gemengd-1) wordt in lid 4.4 (specifieke gebruiksregels) een sublid f toegevoegd: “in aanvulling op het gestelde in lid 1 zijn ter plaatse van de Grote Marktstraat en de Grote Markt de functies detailhandel en dienstverlening tevens toegestaan in de beneden peil gelegen bouwlagen”;
- In artikel 19 (Wonen) wordt in lid 19.2.2 onder doornummering van de overige subleden een nieuw sublid e toegevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder a t/m d mogen ter plaatse van de bouwaanduiding “bijgebouwen” bergingen worden gebouwd tot een maximum van 60m²”;

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 31 mei 2016,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen Ra 2016.57 t/m Ra 2016.105 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze Ra 2016.106 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, niet ontvankelijk te verklaren
- III. de zienswijzen Ra 2016.57 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren
- IV de zienswijzen Ra 2016.58 , Ra 2016.59, Ra 2016.60 en Ra 2016.64 t/m Ra 2016.102 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
- V de zienswijzen Ra 2016.61, Ra 2016.62, Ra 2016.63, Ra 2015.103, Ra 2016.104 en Ra 2016.105 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren
- VI. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vierde herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 6 november 2008;
 - Bestemmingsplan Vaillantplein – Buitendom, vastgesteld bij raadsbesluit 189, d.d. 18 juli 1996;
 - Bestemmingsplan Spuimarkt en omgeving, vastgesteld bij raadsbesluit 172, d.d. 4 november 2004.
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207,

d.d. 25 november 2004;

- Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100,

d.d. 23 september 2010.

- Parapluherziening Massagesalons, vastgesteld bij raadsbesluit 35, d.d. 26 maart 2014.

VII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Het Oude Centrum, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BPo300EHetOudeCen-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BPo300EHetOudeCen-40ON-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VIII. dat bij het bestemmingsplan voor Het Oude Centrum geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2016.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Het Oude Centrum wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BPo300EHetOudeCen-40ON in NL.IMRO.0518.BPo300EHetOudeCen-50VA.