

Raadsbesluit RIS297090

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 30 mei 2017,

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:

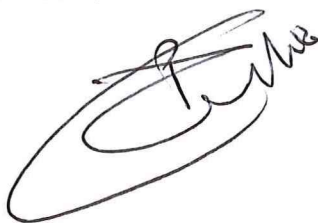
- i. Het vaststellingsbesluit van 9 juni 2016 inzake het bestemmingsplan Het Oude Centrum met inachtneming van de hier bovenvermelde Staat van Wijzigingen te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2017.

De griffier,



De voorzitter,



Datum
30 mei 2017

Registratienummer
DSO/2017.400
RIS297090

Voorstel van het college inzake Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Het Oude Centrum n.a.v. tussenuitspraak Raad van State

INLEIDING

Op 9 juni 2016 (RIS 294056) is het bestemmingsplan Het Oude Centrum gewijzigd vastgesteld. Tegen dit vaststellingsbesluit zijn twee beroepschriften ingediend. De beroepschriften zijn op 6 februari 2017 behandeld in een openbare zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 5 april 2017 heeft de Afdeling een zogenaamde tussenuitspraak (kenmerk 201606474/1/R3) gedaan. Hierbij is één beroepschrift ongegrond verklaard. De Afdeling stelt ten aanzien van het andere beroepschrift de raad via deze tussenuitspraak in de gelegenheid om het gebrek in het besluit te herstellen (een zogenaamde bestuurlijke lus).

De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Wat betekent de bestuurlijke lus voor het bestemmingsplan Het Oude Centrum?

Op 1 januari 2010 is de bestuurlijke lus in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen. Op grond daarvan heeft de Raad van State de mogelijkheid gekregen om hangende een beroepsprocedure het bestuursorgaan (hier: de gemeenteraad) de gelegenheid te bieden om gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Bij de toepassing van de bestuurlijke lus door de bestuursrechter, wordt een tussenuitspraak gedaan.

De gegeven termijn, in dit geval 16 weken, is dwingend.

De tussenuitspraak is geen einduitspraak, maar is wel bindend, niet alleen voor partijen, maar ook voor de Raad van State zelf. Op bepaalde onderdelen van het geschil geeft de Raad van State dus al een bindende beslissing.

Het bestemmingsplan Het Oude Centrum is al wel in werking getreden. Op grond van het plan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

Nadat de raad een nieuw besluit heeft genomen, biedt de Raad van State partijen de gelegenheid om (schriftelijk) te reageren. Tenslotte volgt een einduitspraak. Na de einduitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De tussenuitspraak van 5 april 2017

In de tussenuitspraak heeft de Afdeling op één beroepschrift een eindoordeel gegeven. Het beroepschrift dat betrekking had op de functieaanduiding “maatschappelijk” ter plaatse van de Wagenstraat 102 en 123 is ongegrond verklaard. Dit beroepschrift blijft in dit raadsvoorstel dan ook buiten beschouwing. De gemeenteraad dient uitsluitend een nieuw besluit te nemen voor het onderdeel dat de Afdeling zelf in haar tussenuitspraak noemt (zie rechtsoverweging 22 van bijgevoegde uitspraak). Hieronder wordt hier nader op ingegaan. Daarbij is de opdracht van de Afdeling aan de gemeenteraad expliciet geformuleerd en wordt door het college een voorstel gedaan.

Opdracht

Aan de gemeenteraad wordt de opdracht gegeven:

‘De raad dient met inachtneming van rechtsoverweging 5.4 van de uitspraak alsnog in de planregels vast te leggen dat de maximale bouwhoogte van 4,5 m voor een deel van de uitbouw op het perceel Boekhorststraat 107 uitsluitend kan worden gebruikt voor de bouw van een balkonhek of vergelijkbaar bouwwerk, tenzij de raad alsnog toereikend motiveert waarom een maximale bouwhoogte van 4,5 m voor een deel van deze uitbouw in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ongeacht of die hogere maximale bouwhoogte wordt gebruikt voor een balkonhek of vergelijkbaar bouwwerk of voor de verhoging van het gebouw zelf.’

Afweging

Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de hoogte van één van de achteruitbouwen van het perceel Boekhorststraat 107 gewijzigd van 4 meter naar deels 3,5 en deels 4,5 meter (zie fragment plankaart hieronder).



De hoogte van 3,5 meter is conform de bestaande hoogte van de uitbouw en de hoogte van 4,5 meter is opgenomen om op een deel van de uitbouw een terrasafschieding mogelijk te maken ten behoeve van woningen die gerealiseerd gaan worden in het hoofdgebouw en in het naastgelegen bestaande bijgebouw met een hoogte van 7,5 meter.

In de regels van het bestemmingsplan is echter niet bepaald dat deze meter extra ten opzichte van de bestaande hoogte alleen gebruikt mag worden voor het realiseren van een terrasafschieding. Het is daarom mogelijk de hoogte van de uitbouw te verhogen van 3,5 naar 4,5 meter. De stedenbouwkundige wenselijkheid van deze potentiële uitbreiding is echter niet onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het college acht een eventuele ophoging van 1 meter op deze locatie niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft er voor gekozen een stedenbouwkundige onderbouwing van deze mogelijkheid toe te voegen in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan Het Oude Centrum. De planregels zullen daarom niet worden aangepast.

In hoofdstuk 5 van de toelichting zal in paragraaf 5.2.1.2 onder het kopje “Boekhorststraat 107” de volgende motivering worden toegevoegd: “Voor een deel van de achteruitbouw wordt een maximale hoogte van 4,5 meter mogelijk gemaakt. Dit is één meter hoger dan de feitelijke hoogte van de bestaande uitbouw. De hoogte van de bebouwing aan de achterzijde van het pand is bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd van 7,5 meter en 4 meter (ontwerp) naar 7,5 meter, 4,5 meter en 3,5 meter. Deze hoogtes zijn aangepast naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden. Het deel van de uitbouw dat direct grenst aan de tuinen van de omwonenden heeft daardoor een hoogte van 3,5 meter gekregen (in plaats van de 4 meter die in het ontwerp-bestemmingsplan werd mogelijk gemaakt). Het deel van de uitbouw dat is voorzien van een maximale hoogte van 4,5 meter ligt in het verlengde van de bestaande uitbouw van 7,5 meter hoog.

Door de geringe toename van de bouwhoogte van de uitbouw van 3,5 naar 4,5 meter, zal deze extra meter ten opzichte van de bestaande hoogte niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond van de achtergelegen woningen. De afstand van het deel van de uitbouw waar een maximale hoogte van 4,5 meter is toegestaan tot aan de achter gelegen perceelgrens en de zijdelingse perceelgrens is in beide gevallen circa 3,5 meter. De afstand tot aan de gevel van de achtergelegen woningen is circa 9 meter. Bovendien kijken omwonenden in de huidige situatie al tegen het hoofdgebouw aan dat een hoogte van 13 meter heeft en de bestaande uitbouwen van 7,5 en 3,5 meter. De toename van de hoogte met één meter op een deel van de uitbouw zal daarom visueel geen invloed hebben op omliggende percelen en geen significante nadelige gevolgen hebben op het uitzicht van de omwonenden. Doordat sprake is van een dusdanig ondergeschikte uitbreiding, zal dit tevens geen effect hebben op de bezonning van de achtergelegen percelen.

Een toename van de hoogte met maximaal één meter kan er bovendien niet toe leiden dat er een extra bouwlaag wordt gerealiseerd. Er zal daardoor geen sprake zijn van een intensivering van het gebruik, waardoor er ook geen sprake zal zijn van een toename van eventuele overlast. Een uitbreiding van de bebouwing met één meter extra zal overigens minder overlast voor bewoners ten gevolge hebben dan de realisatie van een terrasafscheiding ten behoeve van een dakterras. Een terras zal immers meer potentiële overlast in de vorm van bijvoorbeeld stemgeluiden veroorzaken dan een uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Kortom, alhoewel de hoogte van 4,5 meter is opgenomen om conform de verleende omgevingsvergunning ter plaatse een dakterras te kunnen realiseren, is het in ruimtelijk opzicht niet bezwaarlijk indien in plaats daarvan de bouwhoogte van de aanbouw wordt verhoogd tot 4,5 meter.”

PROCEDURE

Bij de voorbereiding van het besluit heeft afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet opnieuw te worden toegepast (het plan heeft derhalve niet opnieuw ter inzage te worden gelegd).

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen een termijn van 16 weken het geconstateerde gebrek te herstellen en het nieuwe besluit mede te delen aan de Raad van State, de indieners van het beroep en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting:

- In paragraaf 5.2.1.2 wordt onder het kopje “Boekhorststraat 107” de volgende passage toegevoegd: “Voor een deel van de achteruitbouw wordt een maximale hoogte van 4,5 meter mogelijk gemaakt. Dit is één meter hoger dan de feitelijke hoogte van de bestaande uitbouw. De hoogte van de bebouwing aan de achterzijde van het pand is bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd van 7,5 meter en 4 meter (ontwerp) naar 7,5 meter, 4,5 meter en 3,5 meter. Deze hoogtes zijn aangepast naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden. Het deel van de uitbouw dat direct grenst aan de tuinen van de omwonenden heeft daardoor een hoogte van 3,5 meter

gekregen (in plaats van de 4 meter die in het ontwerp-bestemmingsplan werd mogelijk gemaakt). Het deel van de uitbouw dat is voorzien van een maximale hoogte van 4,5 meter ligt in het verlengde van de bestaande uitbouw van 7,5 meter hoog.

Door de geringe toename van de bouwhoogte van de uitbouw van 3,5 naar 4,5 meter, zal deze extra meter ten opzichte van de bestaande hoogte niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond van de achtergelegen woningen. De afstand van het deel van de uitbouw waar een maximale hoogte van 4,5 meter is toegestaan tot aan de achter gelegen perceelgrens en de zijdelingse perceelgrens is in beide gevallen circa 3,5 meter. De afstand tot aan de gevel van de achtergelegen woningen is circa 9 meter.

Bovendien kijken omwonenden in de huidige situatie al tegen het hoofdgebouw aan dat een hoogte van 13 meter heeft en de bestaande uitbouwen van 7,5 en 3,5 meter. De toename van de hoogte met één meter op een deel van de uitbouw zal daarom visueel geen invloed hebben op omliggende percelen en geen significante nadelige gevolgen hebben op het uitzicht van de omwonenden. Doordat sprake is van een dusdanig ondergeschikte uitbreiding, zal dit tevens geen effect hebben op de bezonning van de achtergelegen percelen.

Een toename van de hoogte met maximaal één meter kan er bovendien niet toe leiden dat er een extra bouwlaag wordt gerealiseerd. Er zal daardoor geen sprake zijn van een intensivering van het gebruik, waardoor er ook geen sprake zal zijn van een toename van eventuele overlast. Een uitbreiding van de bebouwing met één meter extra zal overigens minder overlast voor bewoners ten gevolge hebben dan de realisatie van een terrasafscheiding ten behoeve van een dakterras. Een terras zal immers meer potentiële overlast in de vorm van bijvoorbeeld stemgeluiden veroorzaken dan een uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Kortom, alhoewel de hoogte van 4,5 meter is opgenomen om conform de verleende omgevingsvergunning ter plaatse een dakterras te kunnen realiseren, is het in ruimtelijk opzicht niet bezwaarlijk indien in plaats daarvan de bouwhoogte van de aanbouw wordt verhoogd tot 4,5 meter.”

Besluitvorming

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

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 30 mei 2017,

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. Het vaststellingsbesluit van 9 juni 2016 inzake het bestemmingsplan Het Oude Centrum met inachtneming van de hier bovenvermelde Staat van Wijzigingen te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2017.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Het Oude Centrum wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0300EHetOudeCen-50VA in NL.IMRO.0518. BP0300EHetOudeCen-51VA.