

Raadsbesluit RIS295098

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 29 september 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 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.196 en 2016.200 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijze Ra 2016.198 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de definitie parkeerdruk, opnemen van zones betaald parkeren, en bezonning buitenruimte.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.
- IV. De zienswijze Ra 2016.151 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Regentesse-/ Valkenboskwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 24 januari 2013;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/ Valkenboskwartier Noord, vastgesteld bij raadsbesluit 200, d.d. 21 mei 1984;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Noord, 4e herziening (Weimarstraat/ hoek Fahrenheitstraat), vastgesteld bij raadsbesluit 20, d.d. 12 februari 2004;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 6 mei 1985;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 2e herziening (Valkenbos Zuid I), vastgesteld bij raadsbesluit 111, d.d. 15 mei 1997;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 6e herziening (Koppen Beeklaan), vastgesteld bij raadsbesluit 96, d.d. 22 mei 2008;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 8e herziening (De verademing e.o.), vastgesteld bij raadsbesluit 86, d.d. 9 juli 2009;

- Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid en Noord, 1e herziening (Koningsplein e.o. /Weimarstraat), vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 7 april 1994;
- Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld bij raadsbesluit 200, d.d. 20 mei 1985;
- Bestemmingsplan Loosduinseweg, 1e herziening (Mackaystraat), vastgesteld bij raadsbesluit 112, d.d. 15 mei 1997;
- Bestemmingsplan 'Witte vlekken'- Fultonstraat/ Beeklaan, vastgesteld bij raadsbesluit 228, d.d. 27 november 2008;
- 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 Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999;
- Bestemmingsplan Parapluherziening uitwerking- en wijzigingsbepalingen, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8 maart 2007;
- Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.

VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Regentesse -/ Valkenboskwartier (Integrale herziening), bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BPO313CReVaNew-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BPO313CReVaNew-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,



De plv. voorzitter,



Datum
29 september 2016

Registratienummer
DSO 2016.702
RIS295098

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 31 mei 2016 (DSO/2016.455-RIS 294335) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) toegezonden.

- Begrenzing

Het plangebied ligt in het Stadsdeel Segbroek. Het plangebied wordt begrensd door de Laan van Meerdervoort, Koningin Emmakade, de Loosduinseweg en de Valkenboskade.

Het voormalige Gemeentelijk Industrierrein (GIT) en het park De Verademing vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Hiervoor geldt het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid 8e herziening (De Verademing). De bebouwing aan de Gaslaan (en Darwinstraat), met uitzondering van de vrijstaande bebouwing in het park (voormalige portierswoning) is opgenomen in het plangebied Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening).

Tevens vallen de Elektriciteitsfabriek (E.ON-centrale) en de bebouwing vanaf het Verversingskanaal langs de Noordwest Buitensingel, de Loosduinseweg tot en met de Van Geenstraat buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Voor dit gebied is op 17 december 2015 het bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid vastgesteld.

- Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) op.

a. Uitspraak Raad van State;

Op 20 augustus 2014 heeft de Raad van State de plandelen met de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier vernietigd (RvS201302473/4) omdat deze delen niet voldeden aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De plandelen met de bestemming “Wonen” betreffen circa $\frac{3}{4}$ deel van het plangebied van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier. Herstel van deze plandelen is nodig.

b. Integraal plan voor de wijken Regentesse- en Valkenboskwartier;

Met het opstellen van een nieuw planologisch regime voor alleen de plandelen met de bestemming “Wonen” is geen sprake van een integraal plan voor de wijken Regentesse- en Valkenboskwartier. Hierdoor zouden er binnen de wijken verschillen kunnen ontstaan voor vergelijkbare bestemmingen hetgeen onwenselijk is.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) is meerledig:

- a. Het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader; het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en dient als een actueel beheerkader. Het plan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied, 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 plan biedt de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen (zoals dakopbouwen).
- b. De bescherming van de waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing tot rijksbeschermd en gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Daarbij gaat het om het rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord (deel van de Laan van Meerdervoort) en de gemeentelijk beschermde stadsgezichten Regentesse- en Valkenboskwartier. De waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing van het gedeelte van het plangebied tot rijksbeschermd en gemeentelijk beschermd stadsgezicht worden met dit bestemmingsplan beschermd.
- c. Een deel van het plangebied is tevens archeologisch waardevol. In overeenstemming met artikel 3.1.6.c van het Besluit Ruimtelijke Ordening en artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.
- d. Het opnemen van in het verleden verleende vergunningen waarvoor een (onherroepelijke) planologische vrijstelling is verleend, zijn als bestaande situatie bestemd op de plankaart.
- e. Het instellen van een splitsingsverbod voor woningen met ontheffingsvoorwaarden en het toestaan van dakopbouwen.

- *Geldende planologische regelingen*

Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) is een reparatie van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier' dat op 24 januari 2013 is vastgesteld en bij uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 vernietigd voor wat betreft de bestemming Wonen. Het plandeel "Wonen" betrof circa $\frac{3}{4}$ deel van het totale plangebied. Zodoende zijn de, onder de bestemming Wonen gelegen oudere ruimtelijke regelingen weer van toepassing.

Het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Regentesse-/ Valkenboskwartier, vastgesteld d.d. 24 januari 2013;
- Regentesse-/ Valkenboskwartier Noord, vastgesteld d.d. 21 mei 1984;
- 4e herziening (Weimarstr./ hoek Fahrenheitstr.), vastgesteld d.d. 12 februari 2004;
- Regentesse-/ Valkenboskwartier Zuid, vastgesteld d.d. 6 mei 1985;
- 2e herziening (Valkenbos Zuid I), vastgesteld d.d. 15 mei 1997;
- 6e herziening (Koppen Beeklaan), vastgesteld d.d. 22 mei 2008;
- 8e herziening (De verademing e.o.), vastgesteld d.d. 9 juli 2009;
- Regentesse-/Valkenboskwartier Noord-Zuid (1e herz.), vastgesteld d.d. 7 april 1994;
- Loosduinseweg, vastgesteld d.d. 20 mei 1985;
- 1e herziening (Mackaystraat), vastgesteld d.d. 15 mei 1997;
- 'Witte vlekken' - Fultonstraat/ Beeklaan, vastgesteld d.d. 27 november 2008.

- *Parapluherzieningen*

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluherzieningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn. Voor het deel van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier dat vernietigd is, zijn deze bestemmingsplannen weer van kracht geworden die in dit bestemmingsplan worden vervangen:

- Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 25 november 2004, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 15 maart 2005;
- Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 25 november 2004, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 05 juli 2005;
- Bestemmingsplan Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 22 april 1999, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 07 juli 1999;
- Bestemmingsplan Parapluherziening uitwerking- en wijzigingsbepalingen, vastgesteld bij raadsbesluit 8 maart 2007, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 9 mei 2007
- Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 23 september 2010.

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 31 mei 2016, RIS 294334, 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 juni 2016 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 juni tot en met 14 juli 2016 ter inzage gelegen. Op 4 juli 2016 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 4 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.BPO313CReVaNew-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.	2016.151	Reclamant
02.	2016.196	Moslim Informatie Centrum Nederland (MIC- NL)
03.	2016.198	Stichting Mafuganova Valkenbosch
04.	2016.200	De Stadbouwers B.V.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2016.151 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier willen wij u de volgende zienswijze voorleggen en vragen om de benodigde aanpassingen in het plan te verwerken zodat er aansluiting is op de bestaande situatie.

Het blok Regentesselaan 105-117 heeft in het ontwerp de bestemming Gemengd-4.

In het kader 105-107 is bovendien detailhandel toegestaan.

Op 105-109 is op de begane grond een apotheek en drogisterij gevestigd. Op de verdiepingen is zowel sprake van wonen als kantoor/praktijkruimte.

Op 111-113 en 115 is op alle verdiepingen sprake van kantoorruimte alsook voorzieningen voor de gezondheidszorg (medisch centrum, c.q. huisartsen en paramedici).

Voor zover we kunnen nagaan dekt de lading van Gemengd-4 en de staat van bedrijfsactiviteiten niet de bestaande situatie. Er zijn geen aanduidingen die functies in de gezondheidszorg en/of een apotheek toestaan.

Kan het ontwerp aangepast worden zodanig dat de aanwezigheid van de apotheek en het gezondheidscentrum weer passend is?

Op het perceel van 115 is een garagebox met oprit aanwezig, toegankelijk via de poort gelegen aan de Galileistraat. In het huidige bestemmingsplan is parkeren op eigen terrein ook aangegeven met een kader. In het ontwerp is dit echter weggefallen en sluit daarom niet meer aan op de bestaande situatie. We zouden niet beperkt willen worden in hetgeen nu wel mogelijk is. Kan het ontwerp daarom aangepast worden?”

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

1) Blijkens de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Gemengd-4’ is de functie dienstverlening toegestaan. Op basis van de definitieomschrijving van dienstverlening, art. 1.38, valt een apotheek onder deze definitie. Voor de percelen Regentesselaan 105 en 107 is een aanduiding detailhandel opgenomen. Op basis van de definitieomschrijving van detailhandel, art 1.36, valt een drogisterij onder deze omschrijving. Het gebruik van de percelen Regentesselaan 105 en 107 als apotheek en/of drogisterij is dus op basis van het bestemmingsplan toegestaan.

2) Blijkens de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Gemengd-4’ is het gebruik binnen deze bestemming als welzijnsvoorzieningen toegestaan. Dit houdt in dat het ook als gezondheidscentrum gebruikt mag worden. Blijkens de definitieomschrijving van ‘welzijnsvoorzieningen’, art 1.108, zijn alleen ziekenhuizen en gelijksoortige grootschalige instellingen niet toegestaan. Een gezondheidscentrum valt niet onder deze categorie en is derhalve toegestaan.

3) Op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Gemengd-4’ zijn al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Daarnaast is, in de algemene regels artikel 33, lid g opgenomen wat bepaalt dat bestaande parkeervoorzieningen op eigen terrein achter de voorgevel zijn en het verlengde hiervan zijn toegestaan. Het opnemen van een specifieke aanduiding ten behoeve van parkeren is derhalve niet meer nodig.

Gelet op bovenstaande reactie acht het college de zienswijze ongegrond.

2. Ra 2016.196 Moslim Informatie Centrum Nederland

De volgende zienswijze is geciteerd:

De gemeente Den Haag heeft een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Regentesse-/ Valkenboskwartier opgesteld dat ter inzage is gelegd van 3 juni tot en met 14 juli 2016. Graag maken wij in dit schrijven onze zienswijze kenbaar.

Achtergrondinformatie

Sinds 1980 is aan de Beeklaan 207 het Moslim Informatie Centrum Nederland (MIC-NL) gevestigd. Het Moslim Informatie Centrum is een voortzetting van de activiteiten van de allereerste Federatie Moslim Organisaties in Nederland (FEMON). Zowel FEMON als het MIC-NL hebben in de jaren zeventig, tachtig en negentig van de vorige eeuw een cruciale rol gespeeld bij het verschaffen van een genuanceerd beeld over de Islam en de Moslimgemeenschap in Nederland. Sinds de jaren tachtig worden er vrijdagspreken in het Nederlands gegeven in een gebedsruimte op de begane grond van het pand Beeklaan 207. Na aankoop van het pand Beeklaan 209 zijn de vrijdagspreken verhuisd naar een gebedsruimte op de 1ste verdieping. Daarbij is een doorgang gemaakt tussen de beide gebouwen voor het bereiken van een aparte ruimte, waar de rituele wassing mogelijk is alvorens men het gebed verricht. Op de begane grond is een gebedsruimte voor vrouwen en een multifunctionele ruimte ingericht. Op de tweede verdieping bevinden zich de kantoren. Op de derde verdieping is een archief- en opslagruimte gecreëerd. Tot 2013 waren in het pand het Contactorgaan Moslims en overheid (CMO) en Stichting Ihsan, een Islamitisch instituut voor maatschappelijk activeringswerk, ook gehuisvest.

Zienswijze

Graag zouden wij willen dat, de functieaanduiding voor de panden op de Beeklaan nummer 207 en nummer 209 bij de herziening van het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd, dat dit overeenkomt met het huidige gebruik. Tijdens de inloopbijeenkomst hebben wij gesproken met de heer [medewerker]. Hij gaf aan dat artikel 6.4. lid a van de bestemmingsregels en het gelijkheidsbeginsel hiervoor ruimte biedt. Voor inhoudelijke vragen over deze zienswijze kunt u contact opnemen met de heer [naam] [telefoonnummer] of [naam] [telefoonnummer]. Wij vertrouwen erop dat wij u hiermede onze zienswijze voldoende kenbaar hebben gemaakt en zien een positieve herziening van het bestemmingsplan graag tegemoet.”

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

Gezien de zienswijze en dat geconstateerd is dat de begane grond en bovenliggende bouwlagen van de percelen Beeklaan 207 en 209 sinds jaren legaal in gebruik zijn als informatiecentrum, worden deze percelen gewijzigd van de bestemming ‘Gemengd-2’ naar de bestemming ‘Gemengd-4’. Aangezien daarnaast tevens geconstateerd is dat een deel van het centrum (begane grond en eerste verdieping) sinds jaren legaal gebruikt wordt als gebedsruimte, wordt dit gebruik ook mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt op de verbeelding voor de betreffende percelen de aanduiding ‘religie’ opgenomen, in de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Gemengd-4’ de functieaanduiding ‘religie’ toegevoegd en in de ‘specifieke gebruiksregels’ voor de betreffende percelen de bepaling opgenomen dat de functie ‘religie’ uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping is toegestaan.

Gelet op bovenstaande reactie acht het college de zienswijze gegrond.

3. Ra 2016.198 Stichting Mafuganova Valkenbosch

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hieronder onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening) zoals gepubliceerd op 1 juni 2016.

1. Verdichting en de noodzaak van een gebiedsspecifieke afweging

Wij constateren dat ons eerdere commentaar op het voorontwerp, opgenomen in dit ontwerpplan (zie toelichting par. 7.2 nr. 18), nauwelijks heeft geleid tot de door ons gewenste aanpassingen. Uit de toelichting (o.a. pag. 27/ 28) wordt duidelijk dat allerlei keuzes in dit plan zijn ontleend aan beleidsnota's uit het (nabije) verleden. Voorbeelden hiervan zijn : Nieuwe Horecavisie (Ris 288645) van februari 2016, de meest recente Huisvestingsverordening, Structuurvisie Den Haag 2020, Agenda voor de Haagse Verdichting (RIS 159469). Er ontbreekt echter een analyse hoe al die keuzes voor een wijk als REVA uitpakken en of er geen aanleiding is meer maatwerk te leveren waarin

met de specifieke eigenschappen van REVA wordt rekening gehouden, anders dan de wettelijk verplichte onderwerpen als aangewezen monumenten, bodemarchief etc. Veelzeggend is overigens dat in par. 3.2.4.3 van de toelichting woningsplitsing niet wordt genoemd als consequentie van het Haagse verdichtingsbeleid in REVA terwijl dit in par. 7.1.2 wel wordt genoemd waarbij de nadelige effecten op de leefbaarheid moeten worden afgewogen tegen de voordelen voor de groei van Den Haag. Een nadere toelichting op die afweging voor REVA ontbreekt echter. Splitsing blijft derhalve mogelijk als dit plan door gaat. Ook met aangescherpte voorwaarden zal er worden gesplitst als het aan de gemeente ligt. Want verdicht moet er worden. Of REVA dit allemaal nog kan hebben is een vraag die in dit plan niet beargumenteerd wordt beantwoord.

Onze conclusie is dat het gemeentebestuur voor de oudere wijken in en om het Centrum eenzijdig de nadruk blijft leggen op het bouwen voor kleine huishoudens en het behoud van de weinige voor gezinnen met kinderen geschikte woningen ondergeschikt maakt aan de wens om het inwoneraantal van de stad te laten groeien. Het instellen van een splitsingsverbod is mooi, maar de ontheffingen die daarop mogelijk zijn - ook al zijn de randvoorwaarden m.b.t. parkeren en oppervlakte van resulterende woningen aangescherpt - maken dat het splitsen van woningen gewoon zal doorgaan. Idem het bedrijfsmatig verhuren van kamers. Zeker omdat de gemeente de vergunningvrij voor kamerverhuur heeft verruimd van 2 naar 3 personen. Dit is vooral goed voor de onroerend goed markt die per m² dure, vaak onzelfstandige huisvesting, blijft realiseren met een prijs/kwaliteitsverhouding die vaak onaanvaardbaar is, die niet bijdraagt aan het doel ook gezinnen te binden aan de stad en die ook niet bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelen die de stad in haar beleid uitvent.

De toelichting bij het plan maakt duidelijk dat de groei van de stad wordt beschouwd als een autonome ontwikkeling die haar overkomt en onvermijdelijk is. Niets is minder waar: de bevolkingsgroei wordt door de gemeente welbewust mogelijk gemaakt door het woningbouwprogramma, het toestaan van massale woningsplitsing en de taakstelling als het gaat om de huisvesting van statushouders. De groei van de steden zit volgens het CBS vooral in de immigratie vanuit het buitenland. De uitstroom betreft huishoudens met jonge kinderen. Veel van de immigranten hebben vooralsnog geen werk en behoren in Nederland tot het groeiende reservoir van werkzoekenden en huishoudens met een (zeer) laag inkomen. Onze conclusie is dat Den Haag in de oudere stadsdelen, waar REVA toe behoort, het risico loopt de middenklasse geleidelijk te zien verdwijnen en blijft zitten met een nog grotere tweedeling in de bevolking, die niet zal bijdragen aan het goed functioneren van de stad en al helemaal niet van REVA.

Feit is dat de groei van de stad nu en in de verdere toekomst vooral via verdichting van de oude wijken in en om het centrum tot stand komt en dat REVA hierin al een flinke rol speelt. REVA is een van de meest verdichte wijken van de stad (zie ook toelichting par. 2.5.10), met een ook door u erkende kwetsbaarheid, waarin de groei van kamerverhuur en woningsplitsing de laatste jaren aanzienlijk is toegenomen. Er wonen bovendien meer mensen dan er geregistreerd zijn. Meer dan de helft van de bevolking bestaat al uit kleine huishoudens. Het aantal grondgebonden eengezinswoningen is al beperkt (ca. 10 %, cijfers 2015, bron DHIC/OZB). Er zijn wel nog veel (dubbele) bovenwoningen (bijna 30 %). De dubbele bovenwoning is in een stedelijk leefmilieu het enige alternatief dat dan nog rest voor een gezin, ondanks alle beperkingen voor spelende kinderen. Maar ook deze woningen worden gesplitst waardoor de voorraad voor gezinnen geschikte woningen nog kleiner wordt.

Aanvullend wijzen wij erop dat splitsing van dubbele bovenwoningen niet kan worden tegengehouden door VVE's omdat de stemverhouding altijd in het voordeel is van de eigenaar van de dubbele bovenwoning. Dit geeft een niet beheersbare problematiek, zeker als na splitsing tot kamerverhuur wordt overgegaan.

Wat wil de gemeente: moet REVA een gebied worden waarin we van elkaars bestaan niet meer weten, waarin de woningen dienen als doorgangshuis omdat iedereen, die aan kinderen wil beginnen en/of een leefomgeving zoekt met meer lucht en ruimte, uiteindelijk zijn heil elders gaat zoeken, als ze het kunnen betalen? Daardoor REVA achterlatend met nog meer mensen met een somber toekomstperspectief? Het risico bestaat dat door een verdere toename van het aantal kleine huishoudens, van werkeloosheid e.d. een omslagpunt wordt bereikt, waarna het zo maar kan gebeuren dat REVA fysiek/sociaal aan lager wal raakt. Het huidige plan negeert dit risico. Een analyse van de hoeveelheid kamerverhuur en de ontwikkeling daarin ontbreekt, de ontwikkeling van het aantal

woningsplitsingen en van de verwachtingen voor de toekomst ontbreekt eveneens. Een oordeel of er grenzen zijn/worden bereikt, wordt niet geveld.

Zoals u begrijpt is ons oordeel dat REVA haar bijdrage aan de verdichting d.m.v. splitsing meer dan genoeg heeft geleverd. Ons standpunt is onveranderd ten opzichte van onze notitie die u eerder hierover is toegestuurd (26 augustus 2015 en ook 5 februari 2016

(MFGNV-V03/2016,best.plan ReVa). Daarom houden wij voor REVA vast aan het instellen van een absoluut splitsingsverbod (art. 32 onder b) zonder vrijstellingen (art. 35.1 onder g). Maar ook m.b.t. de voorwaarden voor het realiseren van dakopbouwen hebben wij voorstellen voor aanpassing die al eerder zijn gedaan maar niet zijn gehonoreerd.

Mocht de ontheffingsmogelijkheid voor woningsplitsing onverhoopt in stand blijven, dan menen wij dat eerde gedane voorstellen voor aanpassing n.a.v. het voorontwerp-plan die niet zijn overgenomen alsnog moeten worden overgenomen. Het gaat om strengere eisen en een betere juridische vastlegging die de objectivering dient en bestuurlijke willekeur helpt voorkomen.

2. Algemene opmerkingen bij het plan

2.1 Herhaaldelijk wordt dit ontwerpplan in de toelichting als conserverend genoemd. Deze term kan maar beter achterwege blijven want een plan met deze splitsingsmogelijkheden, de mogelijkheid van dakopbouwen, bebouwing van tuinen, etc. kan niet echt als

'conserverend' worden beschouwd. Er zijn op deze manier al honderden woningen bijgebouwd en vergroot. En dit gaat als het aan het College van B&W ligt in de komende jaren zo door. Het karakter van REVA verandert er drastisch door (ook qua uiterlijk) , mede door de dakopbouwen en mogelijk gemaakte bijgebouwen op de erven. Het College heeft hierin ook de neiging de betekenis van de leefbaarheid en de beleving van de stedenbouwkundige kwaliteit van de binnenterreinen te onderschatten Achtergevels en de belevingskwaliteit daarvan worden niet als een te beschermen waarde beschouwd. Terwijl dit voor de bewoners essentieel is. Het gaat primair om hun woon- en leefmilieu waarin niet alleen de gevels aan de straatzijde betekenis hebben. Zie bijv. opmerkingen in de toelichting (pag. 107 toelichting) over de bijgebouwen regeling voor de achtererven in het deel van de wijk dat is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht (Laan van Meerdervoort e.o.) .

2.2 Ook een algemeen bezwaar is dat de gemeente meerdere malen voorstellen van ons voor aanpassing van het voorontwerp afwijst omdat daarmee bestaande rechten worden geschaad en het risico van planschadeclaims bestaat. Daarbij wordt als argumentatie o.m. gebruikt dat voorgaande plannen meer vrijheden boden om te bouwen (woningsplitsing en dakopbouwen). Deze argumentatie snijdt echter geen hout omdat de RvS niet voor niets het bestemmingsplan REVA (2014) voor wat betreft het onderdeel wonen heeft vernietigd" Er moet in dit nieuwe plan n.a.v. de uitspraak van de RvS een nieuwe bestuurlijke afweging worden gemaakt. Overigens kan bijvoorbeeld het volbouwen van het erf achter hoekpanden in de winkelstraten (artikel 5.3 onder a) ook planschade voor omwonenden opleveren maar dit wordt gemakshalve genegeerd. Voorts wijzen wij op de jurisprudentie met betrekking tot de zgn. passieve risicoaanvaarding (zie o.m. uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 19 november 2014 nr. 201402278/1/ A2).

Het voorgaande leidt ons tot het verzoek inzicht te krijgen in het aantal gevallen waarin door belanghebbenden n.a.v. een bestemmingsplan een beroep is gedaan op planschade. In het verleden zijn in Den Haag al heel veel bestemmingsplannen (voor het eerst) vastgesteld. Die hebben alle geleid tot (aanzienlijke) inperking van rechten. In qua planologische regelgeving maagdelijk stedelijke gebieden (jaren 1980) bestonden bijv. nauwelijks regels. Ging dit met beroepen op planschade gepaard ? Voor zover wij weten van niet. Is dit nu anno 2016, vele plannen en herzieningen verder, zo anders ? De planschade-argumentatie van het College is ons inziens ongeloofwaardig, mede gezien de jurisprudentie als genoemd.

Specifieke opmerkingen

3.1. Horeca en winkels: toelichting par. 3.8.2 onder "gemeentelijk beleid", en de artikelen 5 en 6 (gemengde bestemmingen GD 1 en GD 2)

Percentage horeca in de Weimarstraat

Er wordt gesproken dat Den Haag veel aandacht schenkt aan kleine en middelgrote bedrijven, zowel in de economische kern(winkel)gebieden als in de wijken. Wij menen dat de Weimarstraat wordt gekenmerkt door een te veel aan horeca in combinatie met een overconcentratie aan coffeeshops. Dit probleem wordt versterkt door de hoeveelheid horeca en nog een aantal coffeeshops in de omgeving van de Weimarstraat. Het winkelbestand in de Weimarstraat en het functioneren daarvan is niet van dien aard dat het maximum van 30% horeca kan worden gehanteerd zoals nu in het ontwerpplan is opgenomen. Ook hier wrekt zich het ontbreken van een gebiedspecifieke afweging van belangen. Daarin zou moeten worden verdisconteerd dat in het deel Weimarstraat (tussen Beeklaan en Valkenboslaan) een ongewenste overconcentratie van coffeeshops bestaat. Wij verwijzen U nogmaals naar een Amendement, aangenomen op 24-01-2013 (rv4; RIS 254770). Dit Amendement werd ondertekend door: D66, HSP, SP, GL en CDA. Mede een verwijzing naar een commissie vergadering Ruimte op 17 jan. 2013. De commissie vroeg aandacht voor de te vele horeca in dit gebied en vond dat de toegestane lichte horeca van 30% naar 10% mag worden gebracht. Meerdere commissieleden stemden hiermee in. Aangezien de overconcentratie coffeshopgebied nog niet is opgeheven (wat door het College in 2012 was beloofd: Verplaatsing van de coffeeshops naar elders), is het Amendement van 24-01-2013 (rv4;Ris 254770) nog steeds van kracht! Ook wijzen wij erop dat veel illegale horecafuncties zijn ontstaan en nog steeds ontstaan. De Raad had toen nog oog voor de ongezonde ontwikkeling van de horeca in combinatie met coffeeshops!

NB. De overconcentratie(gebied) van coffeeshops is nog steeds niet opgeheven. In 2012 heeft het College verplaatsing van de coffeeshops naar elders beloofd. Maar tot op heden heeft deze handeling nog steeds niet plaatsgevonden!

Dus de feitelijke omstandigheden die destijds de reden waren voor een uitzonderingspositie van de Weimarstraat, zijn nog steeds aanwezig! De Raad heeft bij de vaststelling van de Nieuwe Horecavisie in 2016 de uitzonderingspositie van de Weimarstraat als het gaat om het percentage toegestane horeca in niet- woon-panden (10%) kennelijk over het hoofd gezien. Wij verzoeken u echter deze uitzonderingspositie in dit bestemmingsplan alsnog overeind te houden.

Overige opmerkingen

In de toelichting wordt het deel van de Weimarstraat tussen Professor Kaiserstraat en de Beeklaan niet gerekend tot het kernwinkelapparaat. Het heeft de bestemming GB 2 en wordt als overloopgebied genoemd. Wat dit inhoudt staat nergens in de toelichting. Op de begane grond mag worden gewoond. In de reactie van de gemeente op ons verzoek om bij omzetting naar wonen op de begane grond te bepalen dat er niet meer dan 1 woning mag komen, wordt gezegd dat dit deel van de Weimarstraat overloopgebied is op basis van de horecavisie. Verwezen wordt naar de tabel in paragraaf 5.5.3. onder economie. Maar die zegt hier niets over. Wij mogen toch hopen dat het niet de bedoeling is horeca uit het kernwinkelgebied (bestemming GB-1) te laten overlopen naar het deel van de Weimarstraat dat de bestemming GB-2 heeft. Er moet echt meer duidelijkheid komen wat de status van overloopgebied inhoudt. Voorts houden wij vast aan onze wens dat voor dit gebied in de regels wordt bepaald dat bij omzetting van bijv. een winkel naar een woning op de begane grond die woning de gehele begane grond beslaat, zodat daar niet met allerlei kunstgrepen meerdere (heel) kleine appartementen ontstaan. Dit is in de geest van de voorwaarden die aan ontheffing voor woningsplitsing zijn gesteld. In de reactie van het College op het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt hier niets over gezegd.

3.2. Woningsplitsing: artikelen 32 b en 35.1 onder g.)

De opmerkingen van de gemeente over de noodzaak van een ontheffingsmogelijkheid, als reactie op onze opmerkingen hierover, hebben ons, zoals hierboven aangegeven, niet overtuigd en wij blijven voorstander van een absoluut verbod als geregeld in artikel 32b, zonder ontheffing. Artikel 35 onder g derhalve schrappen.

Mocht de Raad onverhoopt vinden dat splitsing onder voorwaarden moet kunnen, dan blijven wij vinden dat de voorwaarden moeten worden aangescherpt. Daarom de volgende voorstellen voor aanpassing:

a. Artikel 35.1 onder g wordt uitgebreid met de volgende bepaling, op te nemen als nieuw onderdeel 1, onder vernummering van de bestaande onderdelen:

1. De woning bestaat uit tenminste 3 bouwlagen.

b. In artikel 1 van hoofdstuk 1 (Inleidende regels) wordt in artikel 1 het begrip zelfstandige woning als gebruikt in art. 35.1 onder g gedefinieerd als volgt:

Zelfstandige woning: een woning met een eigen toegang en een eigen douche, keuken en toilet die niet wordt gedeeld met andere woonruimten in het gebouw en welke is voorzien van eigen meters voor gas, water en elektriciteit.

Motivatie ad a: dit is een herhaling van onze eerdere reactie op het voorontwerp. De gemeente rept in haar reactie over drie woonlagen maar wij spreken over bouwlagen. Wij spreken niet over appartementswoningen van 2 lagen. Het College reageert vanuit een foutieve aanname. Wij houden vol dat er geen reden is om een splitsingsmogelijkheid voor een woning met 2 bouwlagen te openen. Dit is het prototype van een eengezinswoning en daar zijn er al zo weinig van. Bovendien geldt dat ze relatief goedkoop zijn en daardoor voor meer huishoudens financieel bereikbaar zijn. De voorgestelde bepaling is letterlijk overgenomen uit het vigerende plan voor de Archipelbuurt e.o. Er zijn geen redenen om deze in het geval van REVA niet op te nemen.

Motivatie ad b.: Ons voorstel om te eisen dat er sprake is van een zelfstandige woning, met eigen douche toilet en keuken alsmede, vanwege de duurzaamheid (energiezuinigheid etc.), een eigen bemetering, is niet door het College overgenomen onder verwijzing naar de technische eisen van het Bouwbesluit. Maar het Bouwbesluit stelt hieraan geen eisen, noch bevat dit besluit een definitie van wat een zelfstandige woning is. Voor een definitie van een zelfstandige woning kan ook niet worden teruggevallen op de Huisvestingsverordening, want deze bevat ook geen definitie van dit begrip en is bovendien primair gericht op de goedkope huursector en niet op alle door splitsing ontstane woningen. Oftewel, de huisvestingsverordening heeft krachtens haar wettelijke basis een te beperkt bereik. Een definitie van "zelfstandige woning" als gehanteerd in het huidige artikel 35.1 onder g is uit hoofde van objectivering en kenbaarheid juridisch noodzakelijk. Onze definitie is, zonder de toevoeging van de passage over eigen meters, o.m. te vinden op websites van de landelijke overheid. De genoemde voorzieningen zijn essentieel voor het met recht kunnen spreken over een zelfstandige woning. Uit een oogpunt van verduurzaming is de aanwezigheid van eigen meters voor gas, water en elektriciteit zeer belangrijk. Daarnaast voorkomt het dat bewoners ten onrechte voor het verbruik van anderen betalen en andersom, en helpen eigen meters om onfrisse praktijken van verhuurders m.b.t. doorrekening van deze kosten (bijv. verstopt in servicekosten) te voorkomen.

3.3. Dakopbouwen: toelichting par. 5.4.2 en art. 23.2

Bezonningsregels

Wij vragen ons af of bij de bezonningstoets (zie par. 5.4.4) nu wel of niet is rekening gehouden met de excessenregeling. De toelichting is daar niet geheel duidelijk over. In hoofdstuk 7 wordt gesuggereerd van niet. In verband hiermee merken wij op dat de vermindering van de bezonning door dakopbouwen, die de gemeente standaard acceptabel vindt, wel erg ruim is geformuleerd. Tot 50 % vermindering wordt als aanvaardbaar beschouwd. Pas bij 50 % geldt de excessenregeling. Vóór het zover is, is de vermindering van de bezonning voor de (achter)buren echter al onaanvaardbaar. De praktijk leert dat al over heel wat mindere achteruitgang van de lichtinval door bomen e.d. gemakkelijk heftige discussie tussen burens ontstaat. Omdat het hier om door uw Raad vastgesteld beleid gaat verzoeken wij u dit beleid te heroverwegen.

Dakopbouw en dubbele bovenwoningen

Allereerst merken wij op dat het gemeentelijk beleid m.b.t. dakopbouwen tegenstrijdig is. De gemeente wil dakopbouwen mogelijk maken om jonge gezinnen aan de stad te binden. Maar tegelijkertijd wordt splitsing van dubbele bovenwoningen, die eveneens geschikt zijn voor jonge gezinnen, toegelaten.

Verder lijkt de wens om jonge gezinnen via dakopbouwen te binden aan de stad niet relevant bij dubbele bovenwoningen. Die woningen zijn immers qua omvang ook zonder dakopbouw al geschikt voor gezinnen. Een dakopbouw is immers primair bedoeld voor uitbreiding van een onderliggende woning in één bouwlaag als onderdeel van bijv. een portiekflat met 3 woonlagen (zie toelichting aan het begin van paragraaf 5.4.2). Met de in dit plan voorgestelde regeling is het lucratief om dubbele bovenwoningen te splitsen en een dakopbouw te maken

om daarmee een extra zelfstandige woning te realiseren. Het zal duidelijk zijn dat wij, gezien onze opvattingen als genoemd in par. 1.1 van deze zienswijze, deze vergaande flexibiliteit verwerpen.

Voorstel: verbied dakopbouwen bij dubbele bovenwoningen.

Het College verwerpt eveneens ons voorstel om blijvend te voorkomen dat een dakopbouw via splitsing alsnog een zelfstandige woning wordt. Argument is dat thans beleidsmatig is vastgelegd dat binnen 10 jaar na realisatie van de dakopbouw geen medewerking wordt verleend aan woningsplitsing. Deze beleidsregel is juridisch echter niet valabel omdat het ontwerp bestemmingsplan daar geen ruimte voor biedt. Immers indien wordt voldaan aan de voorwaarden van art. 35.1 onder g is de gemeente verplicht een aanvraag voor woningsplitsing te honoreren. De genoemde beleidsregel moet derhalve alsnog een grondslag krijgen in de planvoorschriften. De gemeente verwijst in dit verband ook naar de levensduur van een bestemmingsplan, nu nog 10 jaar. Maar na inwerking treden van de Omgevingswet (2019) vervalt de actualisatieplicht en gaan bestaande bestemmingsplannen op in het Omgevingsplan (nieuwe planfiguur). Dus kan alleen met een verbod - zonder ontheffing - tot splitsing van woningen, die al zijn voorzien van een dakopbouw, een duurzame bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen op dit punt worden verkregen. Hiervoor moet aan artikel 35.1 onder g een nieuw onderdeel 4 worden toegevoegd dat luidt:

"Voor de betreffende woning is niet een vergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw".

Teruglegging gevel dakopbouw aan achterzijde bebouwing

In bijvoorbeeld het bestemmingsplan Benoordenhout is de mogelijkheid van dakopbouwen blijkens de plankaart geregeld met teruglegging van de achtergevel van de dakopbouw. Zeker in dichtbebouwde woongebieden als REVA is dit eveneens gewenst om de "impact op de beleving van de dakopbouw vanuit de tuin" (citaat Kadernota Dakopbouwen 2006) beperkt te houden (licht- en luchttoetreding) en de stedenbouwkundige kwaliteit van de achtergevels te beschermen. Waarom kan die terugligging niet eveneens in het bestemmingsplan REVA worden geregeld? De gemeente verwijst naar de bezonningstoets maar dat is onvoldoende gezien het bovenstaande.

Niet volbouwen terugliggende bovenste verdiepingen

We handhaven ons voorstel om het volbouwen van een bovenste terugliggende verdieping niet mogelijk te maken. Net zoals bij dakopbouwen doet volbouwen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de achtergevel en de licht en lichttoetreding in de binnengebieden.

3.4 Aan - en uitbouwen

Binnenterreinen rijksbeschermd stadsgezicht.

Onze voorstellen m.b.t. bebouwing van achtertuinen in het gedeelte van REVA dat is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht, zijn niet overgenomen. Het College beroept zich op de regeling in bijlage II van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) en op de mogelijkheid van planschadeclaims. Er is geen enkele reden om hier de regeling van het BOR (voor niet-rijksbeschermd stadsgezichten) te kopiëren. De gemeente is gezien het bijzondere karakter van rijksbeschermd stadsgezichten in deze gebieden nu juist vrij gelaten een passende regeling te kiezen. Wij houden vast aan ons voorstel om voor dit gebied de aan- en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Archipel (gezamenlijk oppervlak aan- en bijgebouwen: 9 m2 en een hoogte van 3 m.) over te nemen. Dat wij het argument van mogelijke planschadeclaims verwerpen moge uit onze hierboven in par. 2.2 al verwoorde opvatting duidelijk zijn.

Gemengde bestemmingen.

N.a.v. onze voorstellen heeft het College voor de gebieden buiten de gemengde bestemmingen de regeling voor het volbouwen van hoekpercelen aangepast. Voor de gemengde bestemmingen (o.a. Weimarstraat) is deze in stand gebleven. Voor het gedeelte van de Weimarstraat met de bestemming GB 2 (artikel 6.3) is dit geen logische keuze. Bij gebrek aan inzicht in wat het karakter is van dit zgn. overloopgebied handhaven wij onze bezwaren: van de algemene regels uit het Bor mag hier niet worden afgeweken. Dit in verband met het voorkomen van onnodige en onwenselijke (verdere) verstening van de binnenterreinen. Omdat de huidige muren waarachter de betrokken hoekpercelen zijn gelegen een stuk lager zijn dan de maximale bouwhoogte die in deze afwijkingsregels mogelijk wordt gemaakt, zal de aanblik vanaf de straatzijde er niet beter op worden. De massaliteit neemt toe.

3.5 Kamerverhuur

Wij handhaven ons voorstel om in dit bestemmingsplan bedrijfsmatige kamerverhuur te verbieden, zoals nu nog in het nog geldende plan Oude Centrum van 26 juni 2003 is geregeld. Dat dit in het nieuwe ontwerpplan voor het Oude Centrum niet meer is voorzien zegt nog niet dat dit geen goed idee is. Wij voegen hieraan toe dat wij niet tegen kamerverhuur in de goedkope sociale huursector zijn, mits door corporaties beheerd. Wij zijn ook niet tegen verhuur door particulieren van kamers in hun eigen woning. Wij willen wel graag volkshuisvestelijke, in de praktijk niet te voorkomen uitwassen, tegen gaan. Wij vinden die, in REVA, bij bedrijfsmatige verhuur door commerciële partijen. Het College verwerpt ons eerdere voorstel onder verwijzing naar de huisvestingsverordening. Maar die verordening en de achterliggende Huisvestingswet heeft als motief de verdeling van schaarse en goedkope woonruimte en niet de commerciële verhuur buiten de goedkope sociale huursector. Bij deze verhuur gaat het om een, gezien de effecten op de leefbaarheid die worden veroorzaakt door het gebruik van gebouwen, planologisch relevant onderwerp dat mag worden geregeld in een bestemmingsplan.

3.6 Parkeren: toelichting par. 3.6.1 en artikel 1 van de regels

In de toelichting wordt niets gezegd over de aard van de wijzigingen in het toepassingskader van de Nota Parkeernormen van Den Haag waartoe in maart 2016 door de Raad is besloten (RIS 291425). En die zijn uiterst relevant. De huidige toelichting spoort (nog) niet met artikel 35.1 g, ad 3. Dit artikellid gaat over het verlenen van ontheffing voor het splitsen van een woning waarbij onder meer moet worden voldaan aan de voorwaarde dat de parkeerdruk niet hoger is dan 90 % ofwel de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. In de toelichting is een samenvatting van de besluitvorming van de Raad noodzakelijk om betrokkenen duidelijkheid te verschaffen over de achtergrond van deze bepaling. De reactie van het College op onze opmerkingen n.a.v. het voorontwerpplan verschaft al meer duidelijkheid maar hoort in de toelichting bij het plan. Deze reactie geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

In het plan moet in artikel 1 (begrippen) de definitie van parkeerdruk en actuele parkeerdruk worden opgenomen. Anders is juridisch niet duidelijk waar het over gaat. Het College acht zelf ook een definitie van parkeerdruk nodig: die is in artikel 1 wel voorzien maar niet ingevuld. Graag vernemen wij wat de definitie van parkeerdruk wordt. Het College acht niet de definitie van actuele parkeerdruk nodig maar die is wel noodzakelijk in verband met de objectivering van de eis. Enkel verwijzen naar de in de bijlage van de regels opgenomen kaart met parkeernormen, zoals het College doet, is onjuist. De parkeerdruk is wat anders dan een parkeernorm die wordt gesteld bij verbouw/nieuwbouw. Daar gaat het om het aantal door een initiatiefnemer te realiseren parkeerplaatsen. Dit speelt bij woningsplitsing geen rol omdat daarmee de drempel van 3 parkeerplaatsen niet wordt gehaald en de parkeereis aan het aantal te realiseren plaatsen vervalt. Om door cumulatie ontstane negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening en de leefbaarheid te voorkomen is toetsing op de parkeerdruk nodig. De Raad heeft hiervoor vastgelegd binnen welk gebied de parkeerdruk wordt gemeten als er moet worden getoetst en daarnaast regels meegegeven voor de actualiteit van de meting van de parkeerdruk. Beide onderwerpen moeten juridisch worden vastgelegd in het plan vanwege de rechtszekerheid en omdat ze van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Wij merken op dat de tekst van de reactie op onze eerdere voorstellen ter zake niet spoort met het Raadsbesluit van maart 2016. Daarin wordt ook niet de afstand van 500 meter genoemd. In het Raadsbesluit, door het College conform overgenomen, luidt de formulering:

“dat in geval van betaald parkeren de parkeerdruk op de openbare straat in de omgeving van een bouwplan wordt beperkt tot het gebied waar de parkeervergunning geldig is” en

“Gegevens ten behoeve van de bepaling van de parkeerdruk in de omgeving van een bouwplan in beginsel niet ouder mogen zijn dan twee jaar, met een maximum van vijf jaar.

Een afstand van 500 meter voor parkeren bij een woning, wel genoemd in de Nota Parkeernormen, is overigens bij ons weten geen voor bewoners normale of aanvaardbare afstand.

Wij stellen voor dat in artikel 1 na 1.77 een volgende definitie van actuele parkeerdruk wordt opgenomen:

Actuele parkeerdruk: de parkeerdruk als gemeten op grond van de meest recente parkeertelling maar op het moment van de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.1 onder G, niet ouder dan 2 jaar, welke termijn alleen gemotiveerd door het Bestuur kan worden verlengd naar maximaal 5 jaar,
Ook het gebied waarin de maatgevende parkeerdruk wordt gemeten moet juridisch in het plan worden vastgelegd. Het College meent dat dit niet nodig is omdat dit is vastgelegd in het Raadsbesluit. Vanwege de rechtszekerheid en kenbaarheid voor betrokkenen is dit echter niet afdoende. Het belang voor betrokkenen is te groot om dat alleen beleidsmatig af te doen. Voor REVA is het gemakkelijk: daar gelden in het hele plangebied en daarbuiten parkeerzones. Daarom verzoeken wij dat een kaart met parkeerzones die voor REVA relevant zijn, wordt opgenomen in de bijlage van de regels. Deze heeft juridisch gezien ongeveer hetzelfde belang als de kaart met de parkeernormen.

In de reactie van het College op onze opmerkingen n.a.v. het voorontwerp wordt gesteld dat de parkeertellingen van november 2014 zullen worden opgenomen. Daar hebben wij ernstig bezwaar tegen. In REVA is het aantal woningsplitsingen de afgelopen 2 jaar enorm toegenomen en zijn sinds de laatste parkeertellingen van 2014 plaatsen door bouwen van ORAC's etc. verdwenen. Wij kunnen alleen maar constateren dat sinds de laatste telling de parkeerdruk merkbaar is toegenomen. De 90 % norm moet geen wassen neus worden. Het College merkt op dat eind 2016 een nieuwe parkeertelling wordt gehouden. Het resultaat daarvan moet dan in de toelichting.

[3.7] Planologische invulling- Hendrik van Deventerstraat 43/45.

De gemeenteraad heeft haar onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen gebaseerd op de verwachting dat op de gronden met de bestemming maatschappelijk - onderwijs (religie) een kerkgebouw/moskee en/of school zal worden gebouwd. De gevolgen van een andere invulling van deze locatie zijn niet door de raad in ogenschouw genomen. Oftewel de raad heeft niet onderzocht of bij de realisatie van een andere toegelaten functie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de omliggende woningen is gewaarborgd. In dit geval had de raad bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet alleen uit mogen gaan van de geplande invulling van het maatschappelijke bestemming-uitgebreid en/of beperkt, maar had ze de maximale planologische invulling moeten onderzoeken.

Zoals: de al reeds zeer kwetsbare verdichte wijk Valkenbos (ReVa). Bij het bestemmen van de locatie Hendrik van Deventerstraat 43/45 is hier geen rekening mee gehouden. Mede op de te verwachten parkeerstromingen en vooral de grote parkeerdruk. En is ook geen waarborging voor de hoeveelheid verwachte bezoekers. Maar ook niet of de eigenaar zich houdt aan het gestelde van het bestemmingsvlak- maatschappelijk onderwijsfunctie (religie), zonder logies.

Bestemmingsvlak - wonen had in dit geval beter geweest voor de Leefomgeving voor de Hendrik van Deventerstraat 43/45 en de omliggende straten. Aangevuld met een speelterrein voor de kinderen en groen voor de omwonenden. Nogmaals de locatie is niet geschikt voor de doelstelling van de desbetreffende eigenaar. Te groot en geen rekening gehouden met de verdichting. Maar vanuit de gemeenteraad geen aandacht geschonken aan het wonen.

[3.8] 3.7 Verantwoordelijkheid beheer grondwaterpeil

In de toelichting wordt in de paragraaf over het gemeentelijk rioleringsplan (par. 3.5.1 "Gemeentelijk rioleringsplan11") gesteld dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het treffen van bouwkundige maatregelen om problemen met water in kelders, kruipruimtes etc. tegen te gaan. Dit is alleen juist indien die problemen niet het gevolg zijn van een gestegen grondwaterpeil. In de afgelopen decennia is het grondwaterpeil in Den Haag en ieder geval in REVA gestegen. Daarop is de constructie van panden vaak niet berekend, vooral als die onderkelderd zijn of aanbouwen hebben waardoor de invloed van gestegen grondwaterpeil op de fundering ongelijkmatig uitwerkt. Bij de bouw is deze immers geënt op een lager peil. De praktijk leert dat dit ernstige schade oplevert waarvan de oorzaak niet of nauwelijks door bewoners kan worden weggenomen.

Wij stellen voor de betreffende passage te schrappen. Ze is niet relevant voor het bestemmingsplan en raakt aan een bredere discussie in de gehele stad over hoe om te gaan met wateroverlast (zie discussie in de Vogelwijk) die maar beter in dit kader kan worden gevoerd.

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

Stichting Mafuganova Valkenbosch, hierna reclamant, is zeer betrokken geweest bij de het opstellen van de onderhavige bestemmingsplanherziening. Zie hiervoor ook de toelichting, paragraaf 7.1.2, in het kader van het 'vooraf betrekken van belanghebbenden bij het opstellen van het bestemmingsplan' en paragraaf 7.2. 1 onder 18 in het kader van het 'Bro-overleg'. Tevens hebben diverse overleggen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de stichting. Het college is van mening dat alle reacties van reclamant op zorgvuldige wijze zijn afgewogen en getoetst op met name op het gemeentelijk beleid.

Het college is reclamant erkentelijk voor de zeer grondige wijze waarop zij bij het bestemmingsplan betrokken is en deelt de mening van reclamant dat Regentesse-/Valkenboskwartier een kwetsbaar gebied is. In de wijze waarop dit dient te worden beschermd is het college echter een andere mening toegedaan. Reclamant vraagt met name voor wat de woonomstandigheden betreft geen enkele verandering toe te staan en ontwikkelingsmogelijkheden die in de vigerende bestemmingplannen mogelijk zijn geheel terug te draaien. In feite wordt hiermee de wijk op slot gezet. Het college is van mening dat ook in wijken waar woonomstandigheden kwetsbaar zijn, weliswaar onder bepaalde voorwaarden (beperkte) ontwikkelingen mogelijk moeten blijven.

Het college constateert verder dat reclamant zich richt op verschillende deelonderwerpen. Hieronder is per deelonderwerp nader op de zienswijze ingegaan.

1. Verdichting en de noodzaak van een gebiedsspecifieke afweging

In de toelichting, paragraaf 5,4 staan de bebouwingsmogelijkheden uitgewerkt op basis van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Agenda voor de Haagse Verdichting (RIS 159469). Hierin staat dat uitwerking van agendapunten ten behoeve van een bestemmingsplan plaats dienen te vinden middels een gebied specifieke afweging. Voor het onderhavige bestemmingsplan gaat het om de agendapunten; 'Minimaal 5 lagen langs lange lijnen' en 'Optoppen' (dakopbouwen en kapverdiepingen).

Woningsplitsing is niet specifiek opgenomen als agendapunt in de Agenda voor de Haagse Verdichting.

Wel levert woningsplitsing een bijdrage aan de groei van de stad als kleinschalige vorm van verdichting in het bestaand stedelijk weefsel en is daarom in paragraaf 7.1.2 genoemd.

Zoals in paragraaf 7.1.2 is opgemerkt, is in het bestemmingsplan een verbod opgenomen op woningsplitsing, waarbij met een afwijkingsbevoegdheid van het college (binnenplanse vrijstelling) van kan worden afgeweken, onder andere wanneer geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu. Woningsplitsing is ook gereguleerd in de Haagse Huisvestingsverordening (art 35 en 38, lid 1), op grond waarvan onder andere Regentesse – en Valkenboskwartier is aangemerkt als kwetsbaar gebied.

Het college heeft op basis van het vastgestelde beleid van de gemeente, dat op dit punt geen specifieke strengere normen kent voor Regentesse-Valkenboskwartier, de onderhavige regeling over woningsplitsing in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de afweging om dit toe te staan is gemaakt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de voorwaarden op grond waarvan woningsplitsing is toegestaan in onderhavig bestemmingsplan strenger zijn dan in de vigerende plannen voor het onderhavige plangebied, zie ook paragraaf 7.2.1 onder 18 (Reactie- algemeen).

2 Algemene opmerkingen bij het plan

In het deel van de toelichting over het Bro-overleg, paragraaf 7.2.1 onder 18 (reactie – algemeen) staat vermeld dat ten aanzien van de bestaande ontwikkelmogelijkheden het uitgangspunt is dat deze rechten zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. Dit is slechts anders wanneer er beleidsmatig andere keuzes gemaakt worden. Het college

is van mening dat de door reclamant aangevoerde argumenten om bestaande ontwikkelmogelijkheden (geheel) weg te bestemmen geen rechtvaardiging vindt in het bestaande beleid. De inzet bij het opstellen van een conserverend bestemmingsplan is het eerbiedigen van bestaande rechten en alleen waar dat om beleidsmatige of juridische redenen nodig is daarvan af te wijken. Het door reclamant genoemde argument om planschade te voorkomen is geen hoofdreden. Derhalve is niet relevant inzicht te hebben in het aantal gevallen waarin door belanghebbenden beroep is gedaan op planschade, zodat dit verzoek wordt afgewezen.

Specifieke opmerkingen

3.1 Horeca en winkels: toelichting par. 3.8.2 onder “gemeentelijk beleid”, en de artikelen 5 en 6 (gemengde bestemmingen GD1 en GD2)

- Percentage lichte Horeca in Weimarstraat

In het deel van de toelichting over het Bro-overleg, paragraaf 7.2.1 onder 18 (Horeca en winkels Weimarstaat) is uiteengezet dat vanwege de nieuwe Horecavisie (RIS 288645) vastgehouden wordt aan een percentage aan lichte horeca van 30 % voor het kernwinkeldeel van de Weimarstraat (opgenomen binnen de bestemming ‘Gemengd-1’). Betreffende categorie horeca is uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van de detailhandel. Indien exploitanten de regels ten aanzien deze exploitatie overschrijden, gaat het om een handhavingsvraag, wat buiten het kader van dit bestemmingsplan valt. Binnen het deel van de Weimarstraat wat als kernwinkelgebied is aangemerkt (= de bestemming ‘Gemengd-1’) zijn geen, op basis van de APV gedoogde Coffeeshops aanwezig.

- overige opmerkingen

Het zogenaamde overloopgebied, van de Weimarstraat, wat als ‘Gemengd-2’ is bestemd, is dat niet op basis van de Horecavisie zoals genoemd in de toelichting, paragraaf 7.2.18, onder reactie op ‘Horeca en winkels Weimarstraat’ maar is dat op basis van de Detailhandelsmonitor 2013 (RIS 270670). In de toelichting, paragraaf 3.8.2, Detailhandel onder: ‘Gemeentelijk beleid’ staat beschreven wat met dit gebied bedoeld wordt. Zoals daar vermeld maakt het overloopgebied geen deel uit van het kernwinkelgebied en kent het gezien het daar aanwezige minder sterke winkelkarakter een ruimere bestemming. Opgemerkt wordt daarbij dat buiten de reeds rechtmatig gevestigde horeca, welke met een aanduiding op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven, geen extra horeca is toegestaan.

Bij actualisatie van detailhandelsmonitor zal worden onderzocht hoe de detailhandel zich ontwikkeld heeft in de Weimarstraat, of dat gevolgen heeft voor de grootte van het kernwinkelgebied en of bij een eerstvolgende planherziening de bestemmingsvlakken ‘Gemengd-1’ en ‘Gemengd-2’ dienen te worden aangepast.

Het college vindt het belangrijk dat leegstand van winkels wordt tegengegaan door het mogelijk maken van andere functies. Omwille van de flexibiliteit is het college van mening dat bij het omzetten of transformeren van b.v. winkels in woningen buiten de wettelijke vereisten, geen extra beperkende voorwaarden dienen te worden opgelegd. Een dergelijke bestemmingsopzet wordt over de gehele stad toegepast. Van het veelvuldig omzetten van winkels naar meerdere kleine appartementen op de begane grond is niet gebleken. Ook niet dat hierdoor het woon- en leefmilieu dreigt te worden aangetast. Voor (delen van de) Weimarstraat geldt vanaf 1994 (Bestemmingsplan Regentesse/Valkenboskwartier Noord-Zuid vastgesteld 7 april 1994) een dergelijke regeling. Slechts in een enkel geval is sprake dat de winkel is omgezet in meer dan één woning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij het omzetten van een winkel in meerdere woningen, veelal bouwkundige werkzaamheden plaats zullen vinden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. In dat geval zal er getoetst moeten worden aan de parkeernormen c.q. de mogelijkheden om daarvan ontheffing te krijgen op basis van het parkeerbeleid. Op basis van besluit wijzigingen/aanvullingen Parkeernota van 3 maart 2016 (RIS 291425_160223) geldt daarbij bij een parkeerdruk van 90% geen vrijstelling van de parkeernormen meer.

3.2 Woningsplitsing: artikelen 32b en 35.1 onder g

In het deel van de toelichting over het Bro-overleg, paragraaf 7.2.1 onder 18 (reactie – Voorwaarden woningsplitsen) is reeds uiteengezet waarom vastgehouden wordt aan de voorgestelde splitsingsregeling in het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van de samenstelling van de woonruimtevoorraad is in de nieuwe Huisvestingsverordening een regeling opgenomen (art 35 en 38 Huisvestingsverordening, zie onder 1). In de regels, in artikel 1.110 is een woning zodanig gedefinieerd dat het om een zelfstandige woning dient te gaan. De relevantie ontbreekt om in het kader van het bestemmingsplan een definitie van een zelfstandige woning op te nemen. Daarbij geeft het Bouwbesluit reeds de technische voorwaarden waaraan een woning dient te voldoen.

Ten aanzien van de splitsingsregeling voor het bestemmingsplan Archipel buurt e.o. (vastgesteld op 18 december 2014) wordt opgemerkt dat ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan er geen woningsplitsingsregeling in de huisvestingsverordening aanwezig was en dat onderhavig bestemmingsplan niet vergelijkbaar is aan het bestemmingsplan Archipelbuurt e.o. Het grootste deel van Archipelbuurt is rijksbeschermd stadsgezicht zodat daar de regels van de Monumentenwet van toepassing zijn. In het onderhavige plangebied is slechts een klein deel rijksbeschermd stadsgezicht. Dit betreft het deel wat gelegen is aan de Laan van Meerdervoort, het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord. De te beschermende waarde daarbij is het aanzicht van de Laan van Meerdervoort. Verder is, in tegenstelling tot de Archipelbuurt het grootste deel van het plangebied zodanig opgebouwd dat woningsplitsing per bouwlaag mogelijk is. De oude en grotendeels nog vigerende bestemmingsplannen uit de 80 er jaren voor het onderhavige plangebied gaan hier dan ook van uit, zie hiervoor.

3.3 Dakopbouwen: toelichting par. 5.4.2 en art. 23.2.

- Bezonningsregels.

In het oorspronkelijke bezonningsonderzoek ten behoeve van het mogelijk maken van dakopbouwen bij het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier 2013 is ten onrechte niet uitgegaan van de zgn. excessenregeling. Dit is in de integrale herziening hersteld. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft er een nieuw bezonningsonderzoek plaatsgevonden waarbij, volgens de Haagse bezonningsnorm (RIS180461) wel rekening is gehouden met de excessenregeling. De gemeentelijke norm gaat uit van een maximale achteruitgang van bezonning van 50 % zon. In de uitspraak van de Raad van state van 28 augustus 2013 werd dit Haagse bezonningsbeleid niet onredelijk geacht. ECLI:NL: RVS:2013:948.

- Dakopbouw en dubbele bovenwoningen.

Het dakopbouwen beleid is gericht op het binden van bewoners aan de stad door hen uitbreidingsmogelijkheden te bieden in de vorm van dakopbouwen. Om te voorkomen dat hier oneigenlijk gebruik van gemaakt wordt door deze uitbreidingsmogelijkheid te gebruiken om woningen te splitsen is de 'beleidsregel' vastgesteld die bepaalt dat binnen 10 jaar geen splitsingsvergunning mag worden verleend voor een woning waar eerder een vergunning voor een dakopbouw is verleend (RIS 268495). Het betreft een nadere precisering van het dakopbouwenbeleid. In de toelichting, paragraaf 3.7.2. staan de betreffende beleidsregels beschreven. Blijkens uitspraak van de rechtbank Den Haag van 29 april 2015 is deze wijze houdbaar gebleken. ECLI:NL:RBDHA d.d. 2014:8846. Er is geen noodzaak om het bestemmingsplan ten grondslag te nemen voor de beleidsregel. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, is de gemeente overigens niet verplicht een aanvraag tot woningsplitsing te honoreren. Het gaat hier om een afwijkingsbevoegdheid waarin de gemeente per individuele aanvraag een afweging maakt of medewerking wordt verleend. In dit kader heeft de beleidsregel wel degelijk betekenis.

- Teruglegging gevel dakopbouw achterzijde woning en - Niet volbouwen bovenste verdieping.

In bestemmingsplan Benoordenhout zijn straten met mogelijkheden voor een dakopbouw aan de achterzijde teruggelegd als gevolg van de toetsing aan het bezonningsbeleid. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit ook het geval voor b.v. de Valkenboskade en Loosduinseweg.

Bezonning van naastgelegen tuinen is geborgd via de stedenbouwkundige afweging. De Kadernota Dakopbouwen is ingetrokken en derhalve geen geldend beleid. Bij het gehouden bezonningsonderzoek voor het plangebied is tevens een kwalitatieve beschrijving van het buitengebied (waaronder particuliere tuinen) verricht. Uit deze beschrijving blijkt dat bij realisering van alle dakbebouwingsmogelijkheden er, naar verhouding, nauwelijks verschillen met de autonome situatie zonder dakopbouwen waarneembaar zijn. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de kwalitatieve beschrijving van de bezonning van het buitengebied op 19 februari als bijlage opgenomen bij de toelichting. Voor het overige wordt verwezen naar wat hierover is vermeld in paragraaf 7.1.2 onder 5.

3.4 Aan- en uitbouwen.

Zoals in paragraaf 7.2.19 van de toelichting is opgenomen, sluit de regeling van de bestemming 'Wonen- 2' aan bij de regeling uit bijlage II van het Bor. Dit gaat echter om de systematiek. Qua hoeveelheid m2 toegestane bouwwerken, wijkt deze af en is rekening gehouden met het Rijksbeschermd stadsgezicht. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de te beschermen waarde, zoals dat uit het aanwijzingsbesluit van het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord blijkt, is gericht op de Laan van Meerdervoort en niet op de achtererven van bebouwing aan de Laan van Meerdervoort. De betreffende regeling acht het college verantwoord en is in overeenstemming met de opgenomen regeling in het naastgelegen bestemmingsplan Duinoord waarbinnen het overgrote deel het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord is opgenomen.

Ten aanzien van de regeling voor hoekpanden heeft het college onderscheid gemaakt. De bestemmingsregeling voor de gemengde bestemmingen is door de Raad van State niet vernietigd. Op basis hiervan is de regeling verwerkt in de integrale herziening. Mede naar aanleiding van eerdere reacties van reclamant is daarbij de regeling aangepast naar een afwijkingsbevoegdheid van het college (binnenplanse vrijstelling).

3.5 Kamerverhuur

Het al dan niet kunnen of willen meewerken aan kamerverhuur en de voorwaarden waaronder daar wel of geen medewerking aan wordt verleend vindt zijn grondslag in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. In paragraaf 7.1. 2, onder 6 staat dan ook vermeld dat kamerverhuur als onzelfstandige woonvorm gereguleerd is in de Huisvestingsverordening. In artikel 38 lid 1 onder c is van deze Huisvestingsverordening is bepaald dat een vergunning voor o.a. kamerverhuur geweigerd kan worden indien dit zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Een verbod op kamerverhuur uitsluitend voor 'vastgoedexploitanten' is zowel op basis van het bestemmingsplan als op basis van de Huisvestingsverordening niet mogelijk. Artikel 38 lid 1 onder d van de Huisvestingsverordening geeft de bevoegdheid voor een integriteitstoets op de aanvrager van de vergunning (Bibob toets). Een dergelijke toets is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

3.6 Parkeren: toelichting par. 3.6.1 en artikel 1 van de regels

De hoofdregel over parkeren staat in de Algemene gebruiksregels, art. 33 onder b. Hierin is bepaald dat op basis van de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in Bijlage 7 en Bijlage 8 van de regels, in de benodigde parkeerruimte op eigen terrein dient te worden voorzien indien daartoe aanleiding bestaat.

Wanneer er een bouwplan wordt ingediend waarbij niet aan boven gestelde norm wordt voldaan, is in de algemene regels, artikel 35.2 onder d, een afwijkingsbevoegdheid (binnenplanse vrijstelling) opgenomen op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen.

In de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 3.6.1 onder Parkeren is vermeld dat het toepassingskader van de parkeernormen is uitgewerkt in de "Nota Parkeernormen Den Haag" (RIS 181571) met het besluit van wijzigingen/aanvullingen van 3 maart 2016 (RIS 291425_160223) op deze nota.

Voor deze systematiek is gekozen omdat op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderscheid dient te worden gemaakt in normen en toepassingskader. Op deze wijze is het gemakkelijker om een wijziging van de parkeernormen die voortkomt uit voortschrijdend inzicht of nieuwe (landelijke) parkeerkencijfers

van het CROW door te voeren en hoeft het bestemmingsplan zelf niet gewijzigd te worden. Dit is ook van belang gelet op de termijnen die gelden bij de afhandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor de inhoudelijke uitleg van het toepassingskader is de toelichting van het bestemmingsplan niet het geëigende instrument. Daarvoor wordt verwezen naar de genoemde Nota Parkeernormen en het wijzigings-/ aanvullingsbesluit van maart 2016. Deze regeling, waarbij de parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan staan opgenomen en voor het toepassingskader verwezen wordt naar bovenvermelde beleidsstukken is op zichzelf in jurisprudentie aanvaard. Zie bv. de uitspraak van de Raad van state van 24 juni 2015. ECLI:NL:RVS:2015:1943.

Daarom is het college van mening dat het opnemen van een nadere uitleg van het parkeerbeleid, zoals genoemd in paragraaf 7.1.2 onder 8 niet in de toelichting dient te worden opgenomen.

Het college is met reclamant van mening dat vanwege de voorwaarden die gelden voor het splitsen van woningen en zoals deze zijn opgenomen in de regels onder artikel 35.1 g, ad 3, het aanbeveling verdient de term “parkeerdruk” nader te omschrijven. Aan artikel 1.77 zal het volgende worden toegevoegd:

‘Het aantal in openbaar gebied geparkeerde auto’s op het maatgevende moment, afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit langs de openbare weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de betreffende functies en voor het gebied geldende loopafstanden, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, uitgedrukt in procenten.’

Voor de nadere bepalingen waarvoor per individuele aanvrager de parkeerdruk wordt bepaald en getoetst, waaronder de actualiteit van de parkeerdruk, verwijst het college naar het toepassingskader van de parkeernormen in de eerder genoemde Nota Parkeernormen Den Haag en het wijzigings-/ aanvullingsbesluit van maart 2016.

Aan het verzoek van reclamant om in de toelichting de betaald parkeergebieden op te nemen wordt tegemoet gekomen.

[3.7] Planologische invulling- Hendrik van Deventerstraat 43/45.

Op de locatie Hendrik van Deventerstraat 43/45 staat een schoolgebouw sinds 1917, op grond waarvan de locatie in het onderhavige bestemmingsplan bestemd is als ‘Maatschappelijk – Onderwijs’. In het vigerende bestemmingsplan ‘Regentesse-Valkenboskwartier 2013’ is de locatie meer algemeen bestemd als ‘Maatschappelijk’, waarbinnen ook de onderwijsfunctie mogelijk is. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden voor de locatie beperkt tot de onderwijsfunctie en beter omschreven. Het mede en/of ondergeschikte gebruik als logiesfunctie is daarbij uitgesloten.

De huidige eigenaar wil het gebouw gebruiken ten behoeve van de onderwijsfunctie. De bestemming is zodoende in overeenstemming met de doelstelling van de eigenaar.

Er zijn geen initiatieven om het gebruik van het perceel te wijzigen naar een woonfunctie. Een woonbestemming is derhalve uitgesloten.

[3.8] Verantwoordelijkheid beheer Grondwaterpeil

Naar aanleiding van het verzoek van reclamant om de passage in paragraaf 3.5.1 te schrappen wordt met het ongegrond achten van de zienswijze de paragraaf aangepast. Gebleken is dat er een actuelere versie beschikbaar is die in recent vastgestelde bestemmingsplannen is toegepast.

Gelet op bovenstaande reactie acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:
Regels: opnemen van de definitie parkeerdruk;

Toelichting: opnemen paragraaf Betaald parkeren met zones betaald parkeergebieden in 3.6.1.
Bijlage bij toelichting; opnemen van Kwalitatieve beschrijving buitenruimte van 19 februari.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

4. Ra 2016.200 De Stadbouwers B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op dit moment ligt het bovenvermelde bestemmingsplan ter visie. Met betrekking tot de functie van het voormalige buurthuis hebben wij de onderstaande zienswijze.

Omzetting naar woonfunctie

- In het ontwerpbestemmingsplan is het voormalige buurthuis aan de Gaslaan opgenomen met de functie Maatschappelijk-Onderwijs. Op dit moment is het pand in gebruik als antikraak.
- Met de Gemeente Den Haag hebben wij op 23 juni 2016 een reserveringsovereenkomst getekend voor het uitwerken van een plan met 13 appartementen waaronder 1 stadswoning.
- Een voorontwerp van dit plan is vorig jaar behandeld in het Haags InitiatievenTeam en daar op hoofdlijnen positief beoordeeld.
- Wij zouden graag zien dat de functie van Maatschappelijk-Onderwijs wordt omgezet naar de functie Wonen.

Hoogte en bezonning

- De omliggende woonbebouwing heeft een hoogte van 3 woonlagen, zowel de oudbouw uit de 30-er jaren als de nieuwbouw van deze eeuw. Op de nieuwbouw langs het park zijn al optoppingen geconstateerd. Het huidige gebouw heeft 2 lagen, de reserveringsovereenkomst gaat daar ook van uit. Echter de mogelijkheid voor 3-woonlagen zou opengehouden moeten worden.
- De bijgevoegde bezonningstekeningen laten zien dat de omliggende bebouwing niet in de schaduw komt te liggen.

Parkeren auto's

- Het voormalige buurthuis heeft een grootte van 1000m². Voor dit buurthuis gold een parkeernorm van 1 per 100m². Derhalve een totaal van 10 parkeerplaatsen. Het huidige plan gaat uit van:

9 appartementen < 70m² → (0,2 centrum+ 0,3 bezoek)= 9 * 0,5= 4,5 p.p.

2 appartementen < 100m² → (0,4 centrum+0,3 bezoek)= 2 * 0,7= 1,4 p.p.

1 stadswoning < 160m² → (0,9 centrum+ 0,3 bezoek)= 1 * 1,2= 1,2 p.p.

Totaal = 7,1 p.p.

Om dat er uit is gegaan van 10.p.p. levert de transformatie geen extra parkeerdruk op.

Parkeren fietsen

Op het afgesloten binnenterrein wordt een overdekte fietsenstalling gerealiseerd voor ca 20 fietsen.

Aanpassing bestemmingsvlak

De tekening van het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met die van het kadaster. Het bestemmingsvlak van het buurthuis is volgens het Kadaster groter aan de zijde van de Gaslaan 147 (gesitueerd t.o. het park). Hier hoort een strook met een breedte van ca 3m1 nog bij het bestemmingsvlak. Een en ander volgens bijgaande tekening.

Wet Geluidhinder

Het doorgaande verkeer van het gebied rondom de Gaslaan 175 wordt afgewikkeld via de Regentesselaan en de Loosduinseweg. De Gaslaan ter hoogte van nr. 175 ligt in een nagenoeg onbelaste verkeersluwe 30km-zone. Uit de vigerende Geluidsbelastingkaarten van april 2016 valt op te maken dat het gebouw valt in een geluidbelastingszone onder de 55dB. De verwachting is dat er zelfs geen eenvoudige suskasten behoeven te worden toegepast. Een en ander zal blijken bij de uitwerking ten behoeve van de Omgevingsvergunning.

Verzoek

Wij verzoeken u voor het pand gelegen aan de Gaslaan 175, het mogelijk te maken dat:

- 1) de bestemming Maatschappelijk wordt omgezet naar een bestemming Wonen;
- 2) het mogelijk wordt een extra woonverdieping toe te voegen;

- 3) het bestemmingsvlak wordt aangepast.

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

Het college is van mening dat het leegstaande buurthuis aan de Gaslaan 175 getransformeerd kan worden naar een woongebouw met een extra verdieping. Stedenbouwkundig zijn daartoe geen beletselen.

Op basis van het algemene bezonningsonderzoek op basis van het bestemmingsplan is een extra verdieping mogelijk.

Ten aanzien van het parkeren is de transformatie zoals vermeld in de zienswijze van reclamant met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid op basis van artikel 35.2 onder d van de regels mogelijk. In principe geldt hetzelfde voor de extra bouwlaag maar is afhankelijk van dat plan en de hoeveelheid woningen die met dat plan mogelijk worden. Bij toetsing van de voorgestelde transformatie aan de Wet geluidshinder wordt opgemerkt dat het betreffende perceel in een nagenoeg onbelaste verkeersluwe 30km-zone ligt waarbij de afstand tot de Regentesselaan (50 km/uur weg) in samenhang met de afschermende werking van de omliggende bebouwing zodanig is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van de Regentesselaan, op de gevel van de locatie niet wordt overschreden.

Ten aanzien van het groepsrisico externe veiligheid wordt opgemerkt dat de voorgestelde transformatie binnen de effectafstand 1% letaliteit van aardgastransportleiding W509-09-KR-001 van de Gasunie valt. Het groepsrisico van deze buisleiding echter is zeer laag (kleiner dan 0,1 x oriëntatiewaarde). De transformatie van het betreffende gebouw naar een woonfunctie levert een verwaarloosbare bijdrage aan het groepsrisico. De betreffende locatie is in eigendom van de gemeente. Omdat de gemeente tegen marktconforme waarde verkoopt is kostenverhaal gegarandeerd. Het kostenverhaal is daarom anderszins verzekerd zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Op basis van de zienswijze wordt De betreffende bestemming 'Maatschappelijk-Onderwijs' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen-1'. Daarbij wordt het bestemmingsvlak aangepast aan de perceelgrootte blijkend uit het kadaster en de hoogte van het bouwvlak met één bouwlaag verhoogd. Om het gebruik als buurthuis mogelijk te houden tot vergunning voor de betreffende transformatie is verleend, wordt het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'Welzijnsinstelling'.

Gelet op bovenstaande reactie acht het college de zienswijze gegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Op een aantal locaties wordt het mogelijk dakopbouwen te realiseren. Hierbij is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening daar het slechts om een beperkte uitbreiding gaat en geen toevoeging van woningen betreft. Aan de Gaslaan 175 wordt een transformatie van een (leegstaand) buurthuis naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het buurthuis is in eigendom van de gemeente. Omdat de gemeente tegen marktconforme waarde verkoopt is kostenverhaal gegarandeerd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd zodat ook vanuit deze ontwikkeling geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Het bestemmingsplan is verder conserverend van aard en aan de uitvoering ervan zijn geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro wordt daarom besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- De specifieke bouwaanduiding - dakopbouw vervalt voor Laan van Meerdervoort nr. 336 en 344 tot en met nr. 420. De oorspronkelijke bebouwing bestond uit twee bouwlagen. De hoogtebepaling op de verbeelding voor deze percelen gaat uit van gerealiseerde dakbebouwing of van mogelijkheden om dit te realiseren;
- De specifieke bouwaanduiding - dakopbouw wordt opgenomen voor Ampèrestraat 24 tm. 214. Op basis van het bezonningsonderzoek en de stedenbouwkundige afweging is op deze locatie een dakopbouw toelaatbaar maar abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding;
- De specifieke bouwaanduiding - dakopbouw op het perceel Fahrenheitstraat 405c vervalt. Het gebouw is van oorsprong een aanbouw behorende bij Copernicuslaan 318;
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt aangepast aan de betreffende verwachtingenkaart, abusievelijk was het gebied tussen Valkenboskade en Conradkade niet opgenomen;
- De bestemming van het Keplerplein wordt gewijzigd naar de bestemming 'Groen-2';
- Het bouwvlak ter plaatse van het parkeerterrein nabij Loosduinseweg 627 wordt verwijderd;
- In verband met een verleende vergunning voor twee opbouwen op het schoolgebouw aan de Copernicusstraat 159, wordt de hoogte hierop aangepast;
- Voor het Regentesseplein wordt de bestemming 'Groen-1' gewijzigd in de bestemming 'Groen-2';
- Vanwege een verleende bouwvergunning voor een dakopbouw op het perceel Herschelstraat 38 wordt de 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' verwijderd en de hoogte van het gebouw aangepast op de verleende vergunning. Tevens wordt voor de aansluitende percelen Herschelstraat: 4 tm 58 de 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' aan de achterzijde aangepast door aan te sluiten op het dakterras van perceel Herschelstraat 38;
- De 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' op het perceel Herschelstraat 21, opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Religie', vervalt;
- Voor de percelen Newtonstraat 509, 511 tm 513, betreft grotendeels gezinsvervangende huisvesting, wordt de functieaanduiding 'welzijnsinstelling' opgenomen.

Regels

- In artikel 1.50 wordt het woord discotheek verwijderd, op basis van recente jurisprudentie blijkt deze exploitatievorm niet onder de categorie zwaar gerekend te kunnen worden;
- Artikel 5.4. onder 2 wordt, omwille van de duidelijkheid, vervangen door volgende tekst: 'Bij de 30% wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie zwaar van de staat van Horeca-categorieën, zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels meegeteld.';
- artikel 9, bestemming 'Gemengd-5', Art 9.1 bestemmingsomschrijving aanvullen: 'H: 'Religie'(re) uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping, tevens voor eredienst en daaraan gerelateerd gebruik.';
- In bijlage 5 van de regels wordt de definitie discotheek verwijderd.

Toelichting

- In paragraaf 4.3.3 , Groepsrisico wordt de tekst na de eerste zin vervangen door: 'Deze GR (Groepsrisico) -aandachtspunten waren overigens al geruime tijd bekend. De Gasunie en de gemeente Den Haag zijn sinds begin 2011 in gesprek om oplossingen voor de knelpunten te vinden. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk die het groepsrisico beperken. Gezien de mogelijkheden om maatregelen in een bestemmingsplan op te nemen (en juridisch te borgen) en de praktische en financiële consequenties van deze maatregelen, is de gekozen maatregel' strikte begeleiding van grondwerkzaamheden' door de Gasunie op basis van het bestemmingsplan de meest voor de hand

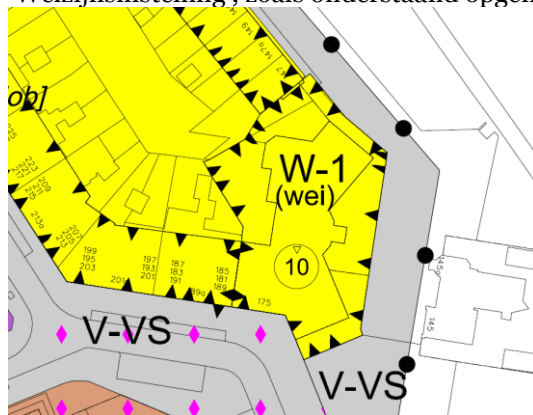
liggende optie. De kosten van deze maatregel zijn voor de gemeente Den Haag beperkt. Vanaf de Loosduinseweg tot aan het gasreducerstation (nabij het Afvoerkanaal) is daarbij als maatregel de buisleiding W509-06-KR-024 met kunststofplaten afgedekt (vergelijkbaar met de maatregelen langs de Haagse Markt) waardoor het groepsrisico langs dat traject fors is afgenomen. Het afdekken van dit deel van de buisleiding is in mei 2015 voltooid. Binnen het invloedsgebied van deze buisleiding zijn geen nieuwe bestemmingen geprojecteerd.’;

- Paragraaf 5.4.2, onder ad 3, laatste regel vervangen in:
‘Het volledige bezonningsonderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.’;
- Paragraaf 5.4.4, na laatste regel opnemen: ‘Zie ook Bijlage 3 Bezonningsonderzoek.’;
- Bijlage 3 van de toelichting vervalt, de voor onderhavig plan van belang zijnde maatregel is reeds getroffen;
- Een nieuwe bijlage 3, Bezonningsonderzoek wordt opgenomen;

Naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding:

- Beeklaan 207 en 209, de bestemming ‘Gemengd-2’ wijzigen naar de bestemming ‘Gemengd-4’ met opnemen van de functieaanduiding ‘religie’;
- Gaslaan 175, bestemming ‘Maatschappelijk-Onderwijs’ wijzigen naar de bestemming ‘Wonen-1’ met aanpassing van het bestemmingsvlak, de hoogte van het bouwvlak en voorzien van de aanduiding ‘Welzijnsinstelling’, zoals onderstaand opgenomen:



Regels:

- artikel 1.77 Parkeerdruk :
‘ Het aantal in openbaar gebied geparkeerde auto’s op het maatgevende moment, afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit langs de openbare weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de betreffende functies en voor het gebied geldende loopafstanden, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, uitgedrukt in procenten.’;
- artikel 9, bestemming ‘Gemengd-4’, Art 9.1 bestemmingsomschrijving aanvullen:
‘H: ‘Religie’(re) uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping, tevens voor eredienst en daaraan gerelateerd gebruik.’

Toelichting:

- In paragraaf 3.5.1, onder ‘Gemeentelijk rioleringsplan’ wordt de laatste alinea vervangen in:
‘Bewoners en ondernemers zijn belangrijke partners bij het realiseren van de doelstellingen die in het Gemeentelijk Rioleringsplan worden beschreven. Eigenaren kunnen naast hun wettelijke

verantwoordelijkheid, op eigen initiatief maatregelen nemen om regenwater beter vast te houden en/of vertraagd af te voeren, zoals door het aanleggen van groene daken en door het verminderen van verharding in tuinen en op binnenterreinen. Het is belangrijk dat eigenaren en ondernemers goed op de hoogte zijn van de verdeling van verantwoordelijkheden, zodat zij weten wat zij zelf moeten doen en waarvoor zij bij de gemeente terecht kunnen. De komende periode spant de gemeente zich in om die groeiende bewustwording verder te faciliteren.’;

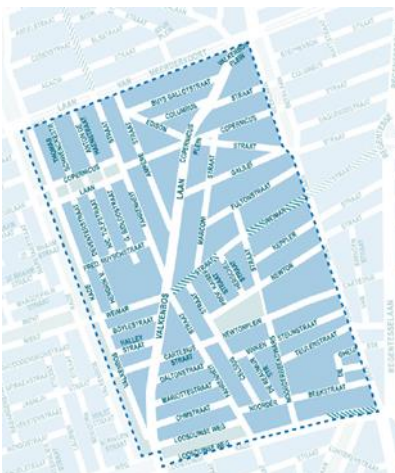
- In paragraaf 3.6.1, na paragraaf Parkeernormen, opnemen van de paragraaf : ‘Betaald parkeren’ met de volgende tekst:

‘Op moment van vaststelling van het bestemmingsplan zijn er binnen het plangebied twee betaald parkeergebieden aanwezig. Het betreft Regentessekwartier / Duinoord (code 25) en Valkenboskwartier (code 33). Meer informatie hierover is te verkrijgen op www.denhaag.nl/parkeren.’

en volgende afbeeldingen:



‘Betaald parkeergebied..
Regentessekwartier/ Duinoord



Betaald parkeergebied
Valkenboskwartier’

- paragraaf 4.3.3 Buisleidingen, aanvullen met:
‘Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpplan wordt aan de Gaslaan 175 een transformatie van een (leegstaand) buurthuis naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. De voorgestelde transformatie ligt net binnen de effectafstand 1% letaliteit van aardgastransportleiding W509-09-KR-001 van de Gasunie. Het groepsrisico van deze buisleiding is zeer laag (kleiner dan 0,1 x oriëntatiewaarde). De transformatie van de betreffende bebouwing naar een woonfunctie levert een verwaarloosbare bijdrage aan het groepsrisico.’;
- Paragraaf 4.4, Geluid, aanvullen met:
‘ Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpplan wordt aan de Gaslaan 175 een transformatie van een (leegstaand) buurthuis naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het betreffende perceel ligt in een nagenoeg onbelaste verkeersluwe 30km-zone waarbij de afstand tot de Regentesselaan (50 km/uur weg) in samenhang met de afschermende werking van de omliggende bebouwing zodanig is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van de Regentesselaan, niet wordt overschreden.’ ;
- Paragraaf 5.4.4, de ambtshalve opgenomen regel: ‘Zie ook Bijlage 3 Bezonningsonderzoek.’ Aanvullen met: ‘en Bijlage 4 Kwalitatieve beschrijving buitenruimte 19-02, waarbij de buitenruimte van het plangebied in beschouwing is genomen.’;
- Hoofdstuk 6, Economische uitvoerbaarheid, wijzigen voor onderstaande tekst:
‘Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Op een aantal locaties wordt het mogelijk dakopbouwen te realiseren. Hierbij is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

daar het slechts om een beperkte uitbreiding gaat en geen toevoeging van woningen betreft. Aan de Gaslaan 175 wordt een transformatie van een (leegstaand) buurthuis naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het buurthuis is in eigendom van de gemeente.

Omdat de gemeente tegen marktconforme waarde verkoopt is kostenverhaal gegarandeerd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd zodat ook vanuit deze locatie geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Het bestemmingsplan is verder conserverend van aard en aan de uitvoering ervan zijn geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro wordt daarom besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.’;

- Paragraaf 7.1.2, onder 8:
De laatste twee regels worden geschrapt;
- In paragraaf 7.2, 18 , reactie op Horeca en winkels, 1^e alinea, wordt de laatste regel vervangen in:
‘Deze straatdelen zijn op basis van de Detailhandelsmonitor 2013 overlooptgebied, zie ook tabel paragraaf 5.5.2, onder economie, Detailhandel en Dienstverlening’.

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 29 september 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 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016, 196 en 2016.200 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijze Ra 2016.198 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de definitie parkeerdruk, opnemen van zones betaald parkeren, en bezonning buitenruimte.
Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.
- IV. De zienswijze Ra 2016.151 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Regentesse-/ Valkenboskwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 24 januari 2013;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/ Valkenboskwartier Noord, vastgesteld bij raadsbesluit 200,

- d.d. 21 mei 1984;
- Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Noord, 4e herziening (Weimarstraat/ hoek Fahrenheitstraat), vastgesteld bij raadsbesluit 20, d.d. 12 februari 2004;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 6 mei 1985;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 2e herziening (Valkenbos Zuid I), vastgesteld bij raadsbesluit 111, d.d. 15 mei 1997;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 6e herziening (Koppen Beeklaan), vastgesteld bij raadsbesluit 96, d.d. 22 mei 2008;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid, 8e herziening (De verademing e.o.), vastgesteld bij raadsbesluit 86, d.d. 9 juli 2009;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid en Noord, 1e herziening (Koningsplein e.o. /Weimarstraat), vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 7 april 1994;
 - Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld bij raadsbesluit 200, d.d. 20 mei 1985;
 - Bestemmingsplan Loosduinseweg, 1e herziening (Mackaystraat), vastgesteld bij raadsbesluit 112, d.d. 15 mei 1997;
 - Bestemmingsplan 'Witte vlekken'- Fultonstraat/ Beeklaan, vastgesteld bij raadsbesluit 228, d.d. 27 november 2008;
 - 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 Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening uitwerking- en wijzigingsbepalingen, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8 maart 2007;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Regentesse -/ Valkenboskwartier (Integrale herziening), bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0313CReVaNew-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0313CReVaNew-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 november 2016.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0313CReVaNew-40ON in NL.IMRO.0518.BP0313CReVaNew-50VA.