

Raadsbesluit RIS299797

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 19 juni 2018,

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

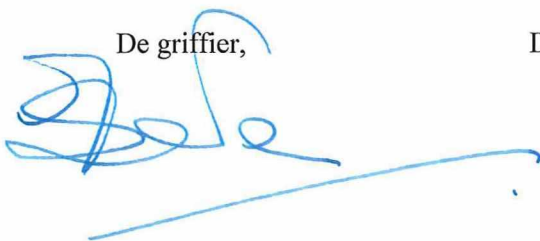
besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, voor zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendementen RIS 300054 en RIS 300055, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen RAAD 2017.213, RAAD 2017.226, RAAD 2017.227 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Den Haag Centraal e.o. betrekking hebbende regelingen:
 - bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, vastgesteld bij raadsbesluit 108, van 20 september 2007;
 - bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, 1^e partiële herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 106, van 8 september 2011;
 - bestemmingsplan Randstadrail (HSE), vastgesteld bij raadsbesluit 130, van 17 oktober 2013.
- IV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen en de wijzigingen volgend uit de aangenomen amendementen RIS 300054 en RIS 300055, vast te stellen het bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0314EDenHaagCen-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0314EDenHaagCen-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor de Den Haag Centraal e.o. geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2018.

De griffier,



De plv. voorzitter,



Gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 3 oktober 2017 (DSO/2017.857 - RIS 298041) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o.

- Begrenzing

Het plangebied ligt in het centrum van Den Haag. Het plangebied wordt begrensd door de Bezuidenhoutseweg in het noordwesten, de bebouwing van het ministerie van Buitenlandse zaken en het Nationaal Archief in het noordoosten, de Prins Willem-Alexanderhof, (de bebouwing aan) de Anna van Buerenstraat, (de trapportalen vanaf de perrons van het station naar) het Prins Bernhardviaduct in het zuidoosten en de Lekstraat, Ammunitieshaven, Schedeldoekshaven en Rijnstraat in het zuidwesten. Den Haag CS ligt daarmee centraal in het binnenstedelijk gebied.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Den Haag Centraal e.o. op. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Den Haag Nieuw Centraal 2007" dateert van 20 september 2007.

- Doel

Het doel van het bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. is:

- a. het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- b. het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. De voorziene ontwikkeling van twee woontorens met voorzieningen in de plint op het KJ-plein was reeds mogelijk in het voorgaande bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal. Deze regeling is daarom grotendeels overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden zijn echter enigszins beperkt naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten KJ-plein (RIS 288051), die op 11 mei 2015 is vastgesteld. In deze Nota wordt uitgegaan van een kleiner te ontwikkelen gebied en een L-vormig bouwvlak. Dit bouwvlak is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast is duidelijk dat er geen sprake meer zal zijn van de functie kantoor binnen de beoogde ontwikkeling. De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe kantoren is daarom niet overgenomen. Tenslotte wordt een grote ondergrondse fietsenstalling gerealiseerd en zal geen sprake meer zijn van een parkeergarage. Het college heeft, gelet op de ligging nabij een OV-knooppunt, het gebied aangewezen als 'uitzonderlijk gebied' als bedoeld in paragraaf 4.3.1 van de Nota Parkeernormen waarop geen parkeereis van toepassing zal zijn.
- c. Binnen de bestemming Gemengd-5 ter plaatse van de tijdelijke fietsenstalling in de Rijnstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de functies wonen, hotel en onderwijs kan toevoegen.
- d. Binnen de bestemming Groen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een paviljoen voor de functies horeca en toeristische informatievoorziening.

- Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Den Haag Nieuw Centraal 2007, vastgesteld van 20 september 2007;
- Den Haag Nieuw Centraal, 1^e partiële herziening, vastgesteld van 8 september 2011;
- Randstadrail (HSE), vastgesteld van 17 oktober 2013;

PROCEDURE

Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, van 3 oktober 2017, RIS 298040, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 10 oktober 2017 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 12 oktober tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn drie 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.BPO314EDenHaagCen-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<i>Nr.</i>	<i>Ra-nr.</i>	<i>Indiener zienswijze</i>
01.	2017.213	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming
02.	2017.226	NautaDutilh NV namens Icon Lightyear Propco BV
03.	2017.227	Loyens & Loeff NV namens Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) CV en OCKJ Beherend Vennoot BV

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2017.213 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De Algemene Vereniging van Natuurbescherming zet zich volgens haar statuten in voor bescherming, behoud en verbetering van natuur in ‘s Gravenhage en omstreken.

Het ontwerp-bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. is met ingang van 12 oktober tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegd. De AVN hecht veel waarde aan het zorgvuldig doorlopen van het proces van vaststelling van bestemmingsplannen. Over voorliggend plan hebben wij onderstaand commentaar.

De bouw van een paviljoen

In de Toelichting (p78, 86) wordt aangekondigd dat de gemeente voornemens is tot het bouwen van een paviljoen van 120m², ten dienste van horeca en toeristische informatievoorziening, in het deel met bestemming 'groen' in het plangebied, tussen de Prinsessegracht en de Koekamp.

Nut en noodzaak versus instandhouding van het groen

Hierbij merken wij het volgende op:

- er is weinig ruimte voor een paviljoen op deze plek; er staan veel fraaie bomen, een monumentale boom, nutsvoorzieningen, en het recent verplaatste homo-monument;
- bouw in het groen is in strijd met het beleid in de Agenda Groen namelijk behoud van groen, en daarmee bijdraagt aan biodiversiteit, ten gunste is van klimaatverbetering en welzijn;
- horeca als deze past niet in het Rijksbeschermd Stadsgezicht;
- de voorziene functies passen beter in het nabijgelegen Centraal Station of nabije woonomgeving;
- op het Koningin Julianplein is in de bestemming 'Gemengd 4' reeds opgenomen dat daar een paviljoen kan komen ter grootte van 560m²;
- op geringe afstand bevindt zich reeds 'Paviljoen Malieveld' ook genoemd de poffertjeskraam;
- bij Staatbosbeheer is ook reeds horeca met voorlichting in de plannen opgenomen.

Men kan wel stellen een overvloed aan horeca. De AVN verzoekt derhalve af te zien van dit plan, en de artikelen 8.1.b en artikel 4 te verwijderen.

Regels en plankaart

De AVN merkt op dat in artikel 8.4. wordt gerefereerd aan "het paviljoen zoals bedoeld in artikel 8.2.1."

In artikel 8.2.1. wordt echter geen paviljoen toegestaan.

Op de plankaart wordt geen locatie, bouwvlak of hoogte aangegeven voor het paviljoen.

Bijlagen bij de Regels

Bijlage 9 ontbreekt.

Wij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig bovenstaand commentaar en opmerkingen."

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

De bouw van een paviljoen

De plannen voor een paviljoen aan de Bezuidenhoutseweg 2 bis worden op dit moment uitgewerkt. Bij de plannen wordt rekening gehouden met de maatvoering en de plaats in de groene context van het initiatief. De plaats is zodanig gekozen, dat zo min mogelijk bomen worden gekapt. Het paviljoen is namelijk voorzien ter plaatse van het huidige transformatorhuisje, waardoor de realisatie niet of nauwelijks ten koste zal gaan van het groen. Voor eventuele gekapte bomen worden bomen op een plek in de nabijheid teruggeplant. Indien dit niet mogelijk is, wordt een storting in het bomenfonds gedaan.

Het paviljoen krijgt als hoofdfunctie een maatschappelijke functie, namelijk het voorzien in toeristische informatie. Deze functie is bedacht op dit adres om zo de loop van bezoekers van Den Haag, die het Centraal Station verlaten, via het paviljoen naar het stadscentrum te laten gaan.

In het Binnenstadsplan Den Haag 2010-2020 (RIS 168479) wordt beschreven hoe er met deze route een veilige, uitnodigende en attractieve loper naar de binnenstad komt. Overige horecagelegenheden hebben ieder een andere soort afzetgebied, lees informatie Staatsbosbeheer, pannenkoekenpaviljoen en commerciële verblijfhoreca bij het paviljoen op het Koningin Julianaplein.

Het paviljoen is tevens onderdeel van de Stadsentree Den Haag Centraal waar een waardige binnenkomst in Den Haag zal worden gerealiseerd (vastgesteld door de Raad; RIS295374). Het paviljoen met bijbehorend programma zal aan deze doelstellingen gaan bijdragen.

In het aanwijzingsbesluit voor het Rijksbeschermd Stadsgezicht Malieveld is niets opgenomen met betrekking tot horecafuncties. Hierdoor kan niet worden gesteld dat horecafuncties niet wenselijk zijn binnen het beschermd stadsgezicht.

Regels en plankaart

Er wordt inderdaad in artikel 8.4 verwezen naar het "paviljoen zoals bedoeld in artikel 8.2.1. In het concept ontwerp-bestemmingsplan werd het paviljoen namelijk bij recht mogelijk gemaakt in artikel 8 (bestemming Groen). In het ontwerp-bestemmingsplan is artikel 8.2.1 geschrapt, omdat werd besloten een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de realisatie van een paviljoen in plaats van deze bij recht mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven middels de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 3" en in de regels in artikel 21 (Algemene wijzigingsregels), lid 4. Abusievelijk is de verwijzing in artikel 8.4 echter niet geschrapt in het ontwerp-bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor artikel 8.1, lid b. Daar wordt namelijk bij recht lichte horeca mogelijk gemaakt, terwijl dit in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het college zal daarom de raad voorstellen om in artikel 8 lid 8.1 onder b en lid 8.4 te schrappen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 9 ontbreekt niet, maar is niet helemaal compleet. Het aanwijzingsbesluit is wel opgenomen, maar de bijbehorende kaart niet. Deze zal alsnog worden toegevoegd.

Gelet op voorgaande reactie acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de voorgestelde aanpassingen in artikel 8 en het aanvullen van de bijlage in bijlage 9 bij de toelichting en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

2. Ra 2017.226 NautaDutilh NV namens Icon Lightyear Propco BV, eigenaar van (het kantoor- en retailonderdeel van) New Babylon.

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Namens cliënte, Icon Lightyear Propco BV gevestigd aan de Strawinskylaan 3087, 1077 ZX te Amsterdam, dien ik hierbij een zienswijze in art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") juncto 3:15 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb"), tegen het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp ligt van 12 oktober 2017 tot en met 22 november 2017 ter inzage. Derhalve is deze zienswijze tijdig ingediend.

Cliënte kan zich met het bestreden besluit in al zijn onderdelen niet verenigen, nu het is voorbereid in strijd met de door het bevoegd gezag te betrachten zorgvuldigheid, voorts een draagkrachtige motivering ontbeert alsook anderszins in strijd is met het recht. Volledigheidshalve wordt benadrukt dat deze zienswijze zich richt tegen de gehele verbeelding, alsook alle regels en bijlagen en voorts alle onderzoeken en daaruit voortvloeiende mogelijke effecten. Cliënt(e) wenst daar-om het volgende naar voren te brengen.

Clïente vraagt zich af hoe er gemeten wordt in het bestemmingsplan. De definitie van bvo (artikel 2.11 en artikel 1.28) is zowel een netto als een bruto norm en daarmee minder gebruikelijk en evenmin makkelijk toepasbaar. Beter zou zijn om daarbij te verwijzen naar de NEN 2580 om misverstanden te vermijden.

Zoals bekend heeft cliënte de wens om de detailhandelsfunctie te verkleinen en de congresfunctie te vergroten (op de eerste en tweede etage) waaronder ruimten voor internationale arbitrages en flexibele vergaderaccommodatie/kantoorruimte. De congresfunctie valt thans onder "cultuur en ontspanning" waarvoor geen definitie is gegeven (in artikel 1) maar wel subbestemmingen zijn geduid in artikel 3.1 sub a1 - 4.

Clïente vraagt zich af wat daarmee wordt bedoeld alsook wat onder congrescentrum valt (kan dat ook een zakelijke/commerciële bijeenkomstfunctie zijn van welke aard dan ook? Moet dat een zelfstandige functie hebben (centrum ?) De congresfunctie valt niet onder de kantoorfunctie maar vergaderaccommodatie wel (ar 1.50). Clïente vraagt zich af wanneer sprake is van een vergaderaccommodatie.

Clïente verzoekt u hieromtrent een mondelinge toelichting te mogen geven en alsdan te beproeven hoe al deze definities zich tot elkaar verhouden. Zij ontvangt gaarne daartoe een uitnodiging. In dat verband zal zij toelichten dat zij in het gebouw 51.000 m2 bvo (NEN 2580) kantoor wil realiseren en 6.000m2 bvo NEN 2580 congresfunctie (flexibele vergaderaccommodatie/kantoorruimte (niet: congrescentrum)). Op dit moment is 51.000 m2 BVO kantoorfunctie inclusief vergaderfunctie aanwezig in het gebouw, exclusief algemene ruimten (zie hierna). De toelichting vermeldt op dit punt een onjuist kantoormetrage (2.5.5; zie ook bijlage 4). Indien het niet mogelijk is 6.000 m2 congresfunctie (flexibele vergaderaccommodatie/kantoorruimte) toe te voegen, zal de kantoorfunctie moeten worden verhoogd zodat het business plan zoals gepresenteerd op 27 september 2017 aan wethouder Revis bewerkstelligd kan worden.

Hierbij is tevens van belang dat gezien de omvang van het gebouw trappen, gangen en technische ruimten bedoeld voor meerdere gebruikers geen rol zouden moeten spelen bij bepaling van het metrage. Immers, dit type meters bepalen niet het effect van de gebruikers van het gebouw op de omgeving. Clïente verzoekt u dan ook bij het bepalen van het metrage deze categorie "algemene" oppervlakten buiten beschouwing te laten.

Dit betreft ca 4.533m2 BVO te vermeerderen met 946 m2 expeditie (NEN 2580), ook bestemd voor NS en Stichthage en in de toekomst ook mogelijk voor de gebouwen op het KJ-plein. Op het moment dat de algemene ruimten wel worden toebedeeld aan een functie, zal het noodzakelijk zijn de metrages per functie aan te passen zodat het business plan zoals gepresenteerd op 27 september 2017 aan wethouder Revis bewerkstelligd kan worden. Graag bespreekt cliënte dit met u in de mondelinge toelichting zoals hiervoor verzocht.

Voor wat betreft de sportfunctie, is opgenomen dat er 1 vestiging mag zijn. Kennelijk wordt dit gewijzigd naar de huidige bestemmingscategorie van maximaal 6000 m2 bvo. Gaarne verzoeken wij u dit te bevestigen. Tegen de beperking tot 1 vestiging maakt cliënte bezwaar.

Tot slot heeft cliënte wensen over het verbeteren van de entree zoals eveneens reeds aan u toegelicht middels het business plan. Zij verzoekt u het bestemmingsplan daarop aan te passen en dit middels gebruiks- en bouwregels reeds thans mogelijk te maken.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan in haar huidige vorm niet vast te stellen, althans slechts met inachtneming van de in het voorgaande naar voren gebrachte zienswijzen van cliënte."

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

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is contact opgenomen met Icon om de zienswijze te verduidelijken en per functie aan te geven wat de gewenste uitbreiding danwel vermindering in metrages betreft. In de beantwoording is uitgegaan van de door Icon aangeleverde gewenste metrages per functie.

Definitie bvo

De definitie van bvo is opgenomen in artikel 1.28. In artikel 2.11 is aangegeven hoe het brutovloeroppervlak gemeten dient te worden. De definitie van bvo is gelijk aan de definitie van bvo in het huidige bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal. Het college acht het niet wenselijk de definitie aan te passen.

Congresfunctie

In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) is door het rijk vastgelegd welke hoofdgroepen van bestemmingen er zijn en welke functies onder welke hoofdgroep vallen. Volgens de SVBP valt de functie congrescentrum onder de hoofdgroep Cultuur en ontspanning. Het gaat daarbij inderdaad om een zelfstandige bijeenkomst/vergaderaccomodatie. Al dan niet flexibele kantoorruimte valt hier expliciet niet onder. Dat valt onder de hoofdfunctie Kantoor. Aangezien de functie congrescentrum echter tot onduidelijkheid leidt bij indiener, zal het college de raad voorstellen om in artikel 3.1 onder a, sub 2 “congrescentrum” te vervangen door “(zelfstandige) vergader- en congresfaciliteiten”. Aangezien bij arbitrage de nadruk ligt op bijeenkomen en uitspraak doen over een bepaalde zaak (met eventueel in ondergeschikte mate een kantoorfunctie), valt arbitrage naar de mening van het college eveneens onder de functie congres- en vergaderfaciliteiten.

Onjuist kantoormetrage in de toelichting

Het feitelijk aanwezige kantoormetrage zal in paragraaf 2.5.5 van de toelichting worden gewijzigd in 51.000 m² bvo.

Wijziging m² bvo kantoor, congres, horeca, sport en detailhandel

Het college kan zich vinden in het voorstel van Icon aangezien het maximale planologische programma niet toeneemt. Het voorstel vormt enkel een verschuiving van het bestaande programma ten gunste van andere reeds in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies. Deze verschuivingen in de metrages zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Sportfunctie

Icon acht het wenselijk het aantal vierkante meters sport te verlagen van 6000 m² meters naar 2.600 m² mits het maximum aantal sportvoorzieningen niet wordt gemaximaliseerd op één. Er kunnen op deze manier meerdere sportscholen worden gerealiseerd binnen de bestaande vergunde 2.600 m² sport. Het college kan zich vinden in dit voorstel aangezien het geen uitbreiding van de reeds aanwezige metrage sport vormt. Met de functie ‘sport’ wordt uitsluitend begrepen sportschool/fitness. In het bestemmingsplan wordt sport mogelijk gemaakt via de bestemming ‘recreatie-inrichtingen’.

Het terugdringen van vierkante meters zal hiermee niet ten koste van het aantal vierkante meter sport gaan. De reeds aanwezige sportschool wordt hiermee vergund. De overige functies die in het oude bestemmingsplan onder de functie ‘recreatie-inrichtingen’ vielen worden in het nieuwe bestemmingsplan onder de functie cultuur en congress of maatschappelijk geplaatst.

Detailhandel

Shoppingcenter Babylon heeft te maken met leegstaande detailhandel. Om deze reden acht Icon een verschuiving van het programma ten gunste van kantoor, horeca en cultuur/congres wenselijk. Het college kan zich er in vinden om het gedeelte van de leegstaande vierkante meters detailhandel te onttrekken ten gunste van andere meer vraaggerichte vierkante meters programma. Het college is daarom bereid mee te werken aan het onttrekken van vierkante meters detailhandel binnen de hoofdwinkelstructuur.

Horeca

Het toevoegen van 100 m² horeca tot en met categorie middelzwaar is passend binnen het vigerend horecabeleid en stuit hierdoor niet op bezwaren. Tevens is de functie goed aanpandig te realiseren met wonen aangezien deze vorm van horeca tot functiemengingscategorie A behoort. Deze categorie is goed aanpandig te realiseren met wonen en het bouwbesluit stelt voldoende bouwkundige eisen om eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken.

Kantoor

De locatie nabij het knooppunt OV maakt het een aantrekkelijk kantoormilieu en de diversiteit in functies is passend binnen de hoogstedelijke omgeving van Babylon. Het onttrekken van de leegstaande vierkante meters detailhandel is om deze reden wenselijk. Daarnaast is Babylon gelegen binnen het Central Innovation District waar gestreefd wordt naar een hoogstedelijk interactiemilieu tussen de sporendriehoek Centraal Station – Holland Spoor – Laan van NOI. Het toevoegen van het vierkante meters kantoor kan bijdragen aan het realiseren van deze ambitie.

In onderstaande tabel is per functie opgenomen welke metrages waren opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, wat de gewenste metrages zijn van Icon en wat het verschil in programma is. Het college stelt de raad voor de gewenste metrages van Icon op te nemen binnen de bestemming Gemengd-1.

Functie	Ontwerp bestemmingsplan	Voorstel Icon	Vershil programma
Kantoor	51000	56000	+ 5000
Detailhandel	7900	5800	- 2100
Dienstverlening	1650	1650	0
Horeca	2500	2600	+ 100
Cultuur/ congres	6000	6500	+ 500
Maatschappelijk	2200	2200	0
Sport	6000	2500	- 3500
Totaal	77250	77250	0

Verbeteren entree

Het college heeft in de algemene bouwregels aangegeven dat overschrijding van de bebouwingsgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen onder voorwaarden met maximaal 1 meter is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het college echter ter plaatse van de bestaande bebouwing van Babylon geen bezwaar tegen luifels binnen het openbaar gebied met een minimale hoogte van 4,5 meter en een maximale diepte van 3 meter. Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied worden derhalve luifels mogelijk gemaakt ten behoeve van de bestemming Gemengd-1 met een minimale hoogte van 4,5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

Gelet op voorgaande reactie acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft de punten 'definitie bvo' en 'Congresfunctie' en gegrond voor wat betreft de overige punten.

3. Ra 2017.227 Loyens & Loeff NV namens Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) CV en OCKJ Beherend Vennoot BV, de ontwikkelingscombinatie die zich bezig houdt met de ontwikkeling van de bovenbouw op het Koningin Julianaplein.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Namens cliënten Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) C.V en OCKJ Beherend Vennoot BV (namens haarzelf en in haar hoedanigheid van beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) CV), beide kantoorhoudende te (2718 RP) Zoetermeer aan de Zilverstraat 39, (hierna gezamenlijk te noemen: "Cliënten"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff NV, advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van wie mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, bericht ik u als volgt Bij publicatie in het Gemeentebblad (nr. 175834) hebt u uw voornemen bekend gemaakt tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. U hebt daarbij eenieder in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van dit voornemen een zienswijze in te dienen.

Cliënten kunnen zich met het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen en wensen derhalve van de gelegenheid gebruik te maken een zienswijze in te dienen. Cliënten zullen de gronden van hun zienswijzen in een aanvullende zienswijze uiteenzetten. Zij verzoeken u hen voor het indienen daarvan een termijn te stellen.

Op grond van het voorgaande en de nog nader aan te voeren gronden, verzoeken cliënten u hun zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van het voornemen tot vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o..”

“Namens cliënten Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) C.V en OCKJ Beherend Vennoot BV (namens haarzelf en in haar hoedanigheid van beherend vennoot van Ontwikkelingscombinatie KJ-Plein (OCKJ) C.V.), beide kantoorhoudende te (2718 RP) Zoetermeer aan de Zilverstraat 39, (hierna gezamenlijk te noemen: "Cliënten"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Den Haag, aan het Lange Voorhout 3 (Postbus 30457, 2500 GL Den Haag) bij BarentsKrans NV, van wie mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, bericht ik u als volgt.

Bij publicatie in het Gemeentebblad (nr. 175834) hebt u uw voornemen bekend gemaakt tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Den Haag Centraal e.o.. U hebt daarbij eenieder in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van dit voornemen een zienswijze in te dienen.

Cliënten kunnen zich als direct-belanghebbenden niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en hebben daartegen bij aangetekende brief van 21 november 2017 op nader aan te voeren gronden hun zienswijze ingediend. Bij brief van 23 november 2017 heeft uw Raad Cliënten in de gelegenheid gesteld de gronden van haar zienswijzen op uiterlijk 6 december 2017 aan te vullen. Namens Cliënten maak ik hierbij tijdig van deze gelegenheid gebruik.

1 Achtergrond

1.1 Cliënten werken samen in een commanditaire vennootschap waarvan OCKJ Beherend Vennoot BV (OCKJ) de beherend vennoot is. De bestuurders van OCKJ zijn Synchron BV(Synchron) en Amvest Management II BV (Amvest).

1.2 Bij besluit van 5 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag (het College) de uitvoering van het Project definitief aan Synchron gegund als inzender optredend namens de ontwikkelingspartners Synchron en Amvest.

1.3 De gemeente Den Haag (de Gemeente) koestert al geruime tijd de ambitie om het gebied rondom station Den Haag Centraal, en in het bijzonder het Koningin Juliana Plein (het KJ Plein), aantrekkelijker te maken door dit plein te voorzien van een stedenbouwkundige metamorfose.

Hierbij dient het KJ Plein te worden getransformeerd van een onaantrekkelijke verbindingsplaats naar een aantrekkelijke verblijfplaats. Hiertoe dient een project te worden uitgevoerd bestaande uit wonen, congres-vergaderfaciliteiten, retail en horeca (het Project).

1.4 Om het Project door een geschikte projectontwikkelaar te kunnen laten uitvoeren is de Gemeente een tenderprocedure begonnen met een uitvraag met duidelijke stedenbouwkundige kaders. Na een selectieproces heeft de Gemeente drie partijen, waaronder Synchroon, uitgenodigd om deel te nemen aan de tender door een ontwerp in te leveren waarmee het Project gerealiseerd kan worden. Deze drie partijen hebben tijdig en conform de gunningleidraad een ontwerp bij de Gemeente ingediend. Het ontwerp van Synchroon (het Ontwerp) bestaat uit de bouw van twee hoge woontorens die met elkaar verbonden zijn. Op het plein voor deze torens is een ruimte gecreëerd voor "het Paviljoen", een ontmoetingsplek voor reizigers en omwonenden waar zich o.m. horec afaciliteiten bevinden. Tevens biedt het Paviljoen ruimte voor culturele evenementen.

1.5 Het college heeft bij besluit van 17 mei 2016 het Ontwerp als winnende inzending aangewezen. Dit besluit is onherroepelijk geworden. Bij besluit van 6 juli 2016 heeft het College de uitvoering van het Project op basis van het Ontwerp gegund aan Synchroon en Amvest. In hetzelfde besluit is aan de Wethouder Binnenstad, Stadsontwikkeling Kerngebieden en Buitenruimte een mandaat verleend om de concrete uitvoering van het Project door OCKJ vast te leggen in een overeenkomst. Naar aanleiding hiervan heeft de Gemeente op 1 juni 2017 de "Grondafname- en realisatieovereenkomst inzake Koningin Julianaplein bij uitgifte in erfpacht" (de Overeenkomst) gesloten.

1.6 Bij publicatie in het Gemeenteblad (nr. 175834) heeft uw Raad het voornemen bekend gemaakt tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. (het Ontwerpbestemmingsplan). Het Ontwerpbestemmingsplan bevat meerdere onderdelen die OCKJ ernstig belemmeren in het uitvoeren van het Ontwerp dat nota bene door het College na een zorgvuldige selectieprocedure als winnende ontwerp is uitgekozen. Mede om deze reden kunnen Cliënten zich niet in de inhoud van het Ontwerpbestemmingsplan vinden. In het hoofdstuk hieronder wordt nader ingegaan op de onderdelen van het Ontwerpbestemmingsplan die de uitvoering van het Ontwerp ernstig belemmeren.

2. Zienswijzen tegen het Ontwerpbestemmingsplan

Onaanvaardbare bouwregel ten aanzien van onderdoorgang van 4,5 meter

2.1 Ingevolge artikel 6.2.1, onder c, van het Ontwerpbestemmingsplan geldt voor de bestemming "Gemengd 4" dat ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" een onderdoorgang in stand dient te worden gehouden en dat aldaar geen bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van minimaal 4,5 meter. Deze regel in het Ontwerpbestemmingsplan belemmert Cliënten ernstig in de verdere ontwikkeling van de uitvoering van het Ontwerp. Bij het maken van het Ontwerp is OCKJ uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan, waar deze beperking niet is opgenomen. Het Ontwerp gaat uit van een welvend plafond van de openbare 'Stadshal' onder het gebouw dat op sommige plaatsen minder dan 4,5 meter hoog is. Het Ontwerpbestemmingsplan belemmert dan ook ernstig en daarmee op onaanvaardbare wijze de uitvoering van dit gedeelte van het Ontwerp.

2.2 De planregels maken bovendien onmogelijk om ter plaatse bebouwing op te richten, terwijl het Ontwerp van Cliënten wel voorziet in de realisatie van dragende kolommen (draagconstructie) ter plaatse van de "onderdoorgang". Constructief zijn er geen wijzigingen meer mogelijk in het Ontwerp, met name als gevolg van de reeds in aanbouw zijnde fietsenkelder waarin tevens de fundering van het gebouw wordt gerealiseerd. Hierdoor kunnen Cliënten het Ontwerp niet in de gegunde vorm realiseren. Dit is voor Cliënten onaanvaardbaar.

2.3 Uw Raad heeft met deze belangen geen, althans onvoldoende, rekening gehouden door de desbetreffende nieuwe bouwbeperking in het Ontwerpbestemmingsplan op te nemen, en handelt daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Door de desbetreffende beperking op te nemen, handelt uw Raad tevens in strijd met het vertrouwensbeginsel, aangezien de selectie van het Ontwerp

als het winnende ontwerp in de tenderprocedure bij Cliënten redelijkerwijs het vertrouwen heeft gewekt dat de uitvoering van het Ontwerp ook planologisch mogelijk zou blijven.

Aspect windhinder

2.4 Ingevolge artikel 6.3, onder a, van het Ontwerpbestemmingsplan kan het bevoegde gezag nadere eisen stellen ten aanzien van "de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder, alsmede in verband met de uitwerking ervan op de historische binnenstad; en alsmede in verband met de loop van fiets- en voetgangersstromen binnen het bestemmingsvlak en naar de omgeving."

Cliënten kunnen zich er niet in vinden dat de Raad met deze regel een bevoegdheid creëert om nadere regels te stellen ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen ter voorkoming van windhinder zonder dat daarbij sprake is van een deugdelijk inzicht in de windhinder die reeds was voorzien bij het mogelijk maken van het bouwvolume in het vigerende bestemmingsplan en van de bouwenvelop zoals die door de gemeente in de tenderprocedure is geformuleerd.

2.5 Gelet op de algemene vormgeving van de gebouwen die in het Ontwerp zijn opgenomen, zullen de bedoelde gebouwen, wanneer zij eenmaal tot stand zijn gekomen, ongetwijfeld enige mate van windhinder meebrengen. Met dit gegeven was uw Raad uiteraard bekend voordat zij het Ontwerpbestemmingsplan in procedure bracht. Desondanks heeft uw Raad géén geactualiseerd onderzoek laten verrichten naar de mogelijke windhinder die de realisatie van het Ontwerp tot gevolg heeft.

2.6 Het voorgaande klemte te meer, nu de Gemeente in het kader van de uitvraag in de tenderprocedure zelf heeft gekozen voor duidelijke stedenbouwkundige kaders die afwijken van (c.q. een inperking vormen van) hetgeen op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Uit het besluit van de wethouder van Bouwen en Wonen van 9 februari 2010 met kenmerk DSO/2009.2144 - RIS 170509 vloeit voort dat de Gemeente c.q. de Raad op het moment van het formuleren van de kaders ten behoeve van de uitvraag in het kader van de tenderprocedure al een windhinderonderzoek had moeten (laten) uitvoeren.

2.7 Het feit dat de Gemeente c.q. uw Raad een dergelijk windhinderonderzoek destijds kennelijk niet heeft laten uitvoeren, kan uiteraard niet op enig moment aan Cliënten worden tegengeworpen. Daarbij moet worden bedacht dat door het ontbreken van een actueel windhinderonderzoek in feite een o-meting ontbreekt en bij de verlening van de omgevingsvergunning daardoor geen goede vergelijking kan worden gemaakt tussen hetgeen uw Raad in de tenderprocedure reeds stedenbouwkundig (en derhalve ook voor wat betreft eventuele windhinder) aanvaardbaar heeft gevonden en het Ontwerp waarvoor door Cliënten alsdan een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd. Met andere woorden, het Ontwerp kan op het punt van windhinder nooit beter presteren dan het maximaal haalbare binnen de door de gemeente gecreëerde kaders van het vigerende bestemmingsplan en de uitvraag in het kader van de tenderprocedure.

2.8 Cliënten begrijpen ook om een andere reden niet waarom de Gemeente c.q. uw Raad niet eerder een windhinderonderzoek heeft laten uitvoeren. In de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt namelijk al opgemerkt dat gebleken is dat het gevarencriterium op verschillende plaatsen wordt overschreden en dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Juist in die situatie had mogen worden verwacht dat de Gemeente c.q. uw Raad in een later stadium, in het bijzonder ten behoeve van de uitvraag in het kader van de tenderprocedure, reeds een gedegen windhinderonderzoek had laten uitvoeren.

2.9 Kortom, het is naar het oordeel van Cliënten onnodig om een (betrekkelijke vage) regel op te nemen in het Ontwerpbestemmingsplan omtrent windhinder. Indien uw Raad alsnog passend windhinderonderzoek verricht voor vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan, dan is het onnodig dat uw Raad in het Ontwerpbestemmingsplan de bevoegdheid creëert om dit aspect nader te reguleren.

Ongewenst totaal bruto-vloeroppervlak in bestemming "Gemengd-4"

2.10 Ingevolge artikel 6.1 van het Ontwerpbestemmingsplan zijn de voor "gemengd 4" aangewezen gronden bestemd voor de functies: (a) cultuur en ontspanning, daaronder uitsluitend begrepen ateliers, een congrescentrum, een creativiteitscentrum en een museum; (b) detailhandel; (c) dienstverlening; (d) horeca in de categorie licht en middelzwaar; (e) maatschappelijk, waaronder uitsluitend begrepen gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/naschoolopvang, onderwijs en zorg- en welzijnsinstelling en (h) wonen.

2.11 Ingevolge artikel 6.5, onder b, van het Ontwerpbestemmingsplan mag het totale gezamenlijke bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de zojuist genoemde functies niet meer bedragen dan 38.500 vierkante meter. In artikel 6.5 van het Ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens per functie aangegeven wat het totale bruto-vloeroppervlak mag zijn. Indien het maximale totale bruto-vloeroppervlak van iedere functie bij elkaar wordt opgeteld, bedraagt het totale gezamenlijke bruto-vloeroppervlak echter 43.530 vierkante meter en is daarmee dus aanzienlijk groter dan het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak zoals dat nu is weergegeven in artikel 6.5, onder b, van het Ontwerpbestemmingsplan.

2.12 Het genoemde maximum van 38.500 vierkante meter is derhalve ruim onvoldoende om het Ontwerp, dat de Gemeente in het kader van de tenderprocedure als beste Ontwerp heeft beoordeeld, te kunnen realiseren. Cliënten vinden het maximum van 38.500 vierkante meter en de , andere genoemde maximum metrages dan ook niet acceptabel. Cliënten verzoeken dit gehele onderdeel dan ook te schrappen uit c.q. te wijzigen in de planregels.

3. Conclusie

Op grond van het voorgaande verzoek ik uw Raad namens Cliënten om hun zienswijze gegrond te verklaren en het Ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in deze zienswijzen naar voren gebrachte punten."

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

Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en tevens gedurende de ter-visie-termijn heeft er verschillende keren ambtelijk overleg plaats gevonden met indiener. Helaas is gebleken dat indiener zich toch niet kan vinden in onderdelen van het ontwerp-bestemmingsplan en een zienswijze heeft ingediend.

Aspect: Onaanvaardbare bouwregel ten aanzien van onderdoorgang van 4,5 meter

De hoogte van de onderdoorgang van 4,5 meter over de breedte van de bestaande doorgangen onder Stichthage naar de hal van het Centraal Station is gesteld om zo een gegarandeerde toegang van het onbebouwde voorplein naar het station te bewerkstelligen. Deze eis volgt weliswaar niet letterlijk uit het vigerende bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, maar is wel op te maken uit de doelstellingen van het plan beschreven in de Beschrijving in Hoofdpijnen in artikel 5 (Stationsdoeleinden I en Wonen) en nader toegelicht in de toelichting . Zo zijn hierin de volgende passages opgenomen: "Een belangrijk uitgangspunt betreft het stelsel van openbare ruimten in het plangebied. Hierin vervult het Koningin Julianaplein een prominente rol ten aanzien van een beeldmerk van het station ten opzichte van de stad. De voornaamste entree van het station is op deze plek gesitueerd' (blz11), "Het Koningin Julianaplein is een beeldbepalende plek vanuit de Koekamp en de Koningskade. Door op deze plaats zorg te dragen voor een visuele relatie met het groen, zal de oriëntatie van de reiziger verbeteren.' en "Vanuit de bebouwing op het Koningin Julianaplein zijn in elk geval looproutes in de richting van de Herengracht en richting Babylon/Bezuidenhoutseweg van belang" (blz12)".

Om in het bestemmingsplan deze belangrijke looplijnen, oriëntatielijnen en zichtlijnen te kunnen bewerkstelligen, is, omdat een beschrijving in hoofdlijnen door de wetgever niet meer is toegestaan, gezocht hoe deze kwalitatieve aspecten in het nieuw op te stellen bestemmingsplan in de regels kunnen worden geborgd zonder aan de flexibiliteit te tornen.

In de brief van het college aan de raad van 9 september 2015 is onder meer over de entree van het station aan het Koningin Julianaplein beschreven: “.....het aangezicht van Stichthage en de kwaliteit van de huidige entrees via Stichthage naar de stationshal. Bebouwing aansluitend aan de plint van Stichthage maakt het mogelijk om deze entrees van het station te verbeteren. In het Programma van Eisen is dit opgenomen als een van de beoordelingscriteria.”

Het bestemmingsplan is het formele toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de toekomstige bebouwing op het Koningin Julianaplein. In dit bestemmingsplan dienen derhalve de ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordelingscriteria te worden opgenomen waaraan het initiatief getoetst dient te worden. Deze toetsingscriteria zijn opgesteld aan de hand van het programma van eisen Koningin Julianaplein in ‘Koningin Julianaplein: een levendig plein, welkom in Den Haag’ zoals vastgesteld op door de Commissie Ruimte in november 2015 (RIS 288051). In dit programma van eisen zijn beoordelingscriteria vastgesteld voor de in te dienen plannen. Het onderstaande is hierin opgenomen:

“De opgenomen criteria bestaan uit twee delen: de randvoorwaarden, waaraan in ieder geval moet worden voldaan en beoordelingscriteria, te weten die aanvullende eisen, wensen of verlangens waarop van de initiatiefnemers een visie wordt verlangd en die zullen worden beoordeeld aan de hand van de (minimale) randvoorwaarden in de regels. Voor wat betreft de randvoorwaarden met betrekking tot de onderdoorgang is het volgende:

Architectuur

Het gebied vormt een overgangsgebied tussen de zakelijke architectuur van New Babylon en het Beatrixkwartier aan de ene kant, met overwegend lichte kleuren en materialen als metaal en glas, en het nieuwe en oude centrum met de nadruk op meer aardse tinten en materialen als baksteen, natuursteen en houten detaillering. Het KJ-plein heeft tevens een eigen betekenis als herkenbaar onderdeel van OV-knooppunt. Van de indieners wordt een aansprekende, coherente visie gevraagd op de architectonische vormgeving binnen deze context.

*De architectuur moet bijdragen aan de uitstraling van het openbare karakter van de plint en de verblijfskwaliteit van het plein ondersteunen. **De begane grond heeft een minimale hoogte van 4,5 meter.** De plint heeft voor Stichthage een vaste maat van 8,3 meter aansluitend op de retailplint van Stichthage. De plint moet worden vormgegeven als een verbijzondering van het bouwwerk als geheel om zo het karakter van het gebied als stationsentree zichtbaar te maken.*

Het is wenselijk om de looproute tussen de nieuwbouw en het station (deels) overdekt te maken, zodat er bij regen droog naar het station kan worden gelopen. Niet-actieve functies in de plint die geen bijdrage leveren aan het gewenste sfeerbeeld van het plein en de Rijnstraat, zoals vluchtroutes, expeditie en nutsvoorzieningen dienen zo te worden ingepast en vormgegeven dat de uitstraling naar de omgeving geminimaliseerd is.

Het gebied wordt dag en nacht gebruikt. Dit stelt hoge eisen aan de sociale veiligheid van het gebouw en het plein, de programmering van de plinten, de bouwkundige vormgeving ervan, de entrees naar de woningen, onderhoud en beheer.”

Bovenstaande beoordelingscriteria en randvoorwaarden zijn ten tijde van de tender uitgangspunt geweest voor het aanwijzen van een ontwikkelcombinatie en zijn om deze reden vertaald in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

De bepaling met betrekking tot de minimale hoogte van de onderdoorgangen in artikel 6.2.1 onder c van de regels is gebaseerd op de minimale eis ten aanzien van de hoogte van de begane grond die vet gedrukt is in de passage uit het programma van eisen.

In het bestemmingsplan is in de algemene afwijkingsregels opgenomen dat met een omgevingsvergunning tot maximaal 10% kan worden afgeweken van de voorgeschreven maten ten aanzien van onder meer bouwhoogten, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt. Deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast om in beperkte mate afwijkingen van de minimale hoogte van de onderdoorgangen mogelijk te maken, waardoor het welvend plafond van de openbare 'Stadshal' onder het gebouw op sommige plaatsen minder dan 4,5 meter hoog mag worden. Om te voorkomen dat het initiatief niet kan worden gerealiseerd, gelet op het feit dat op sommige plekken niet kan worden voldaan aan de hoogte van 4,50 meter in verband met noodzakelijke constructieve bouwdelen zal aan de regels in artikel 6.2 onder c worden toegevoegd: “met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de constructie van het plafond danwel de kolommenstructuur van de bovenliggende bebouwing”. Daarnaast zal ook nog binnen de bestemming Gemengd-4 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegevoegd waarmee afwijkingen van het op de verbeelding opgenomen aanduidingsvlak mogelijk worden gemaakt mits de oppervlakte van de onderdoorgang minimaal gelijk is aan de oppervlakte van het aanduidingsvlak van de bouwaanduiding “onderdoorgang” op de verbeelding, de vrije hoogte van de onderdoorgang minimaal 4,5 meter bedraagt en de onderdoorgang aansluit op de bestaande entree onder Stichthage door naar de stationshal. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid biedt nog wat extra flexibiliteit zonder afbreuk te doen aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde onderdoorgangen.

Aspect windhinder

In het windhinderonderzoek ten behoeve van het bouwplan van het M-gebouw op het Koningin Julianaplein (rapport W 1015-1-RZ van 12 maart 2010 van Peutz) evenals de rapportage in gevolge het bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal uit 2007 wordt geconcludeerd dat de toegelaten bouwmassa gevolgen heeft voor het windklimaat in de Rijnstraat en op de Bezuidenhoutseweg. Op nagenoeg alle meetpunten in het plangebied wordt voldaan aan de windhindercriteria van de gemeente Den Haag. Wel wordt opgemerkt dat er verslechtering optreedt ten opzichte van het windklimaat in de huidige (onbebouwde) situatie.

Uit windhinderonderzoek ten behoeve van het voorgaande bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal is gebleken dat het te verwachten windklimaat in het gebied in de Rijnstraat tussen de nieuwe bebouwing en de Hoftoren niet voldoet aan de Haagse windhindernorm. Bij de aanleg van de nieuwe tramhalte dient derhalve rekening gehouden te worden met het te verwachten windklimaat. In het kader van het bouwplan zal een aanvullend onderzoek nodig zijn teneinde de gevolgen in de Rijnstraat en eventueel ook op andere locaties in beeld te brengen en eventuele maatregelen te bepalen. Om het windklimaat in de Rijnstraat te verbeteren zullen windafschermende maatregelen ter plaatse van de perrons gezocht worden in de vorm van bijvoorbeeld een scherm met een overkapping,abri's en dergelijke. Deze maatregelen in de openbare ruimte zullen worden aangebracht door de gemeente.

Het bouwplan past binnen het toegelaten bouwvolume van het nu vast te stellen bestemmingsplan. Als gevolg van optredende drukverschillen kunnen in de nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de onderdoorgang tochtverschijnselen ontstaan tussen het Koningin Julianaplein en de Rijnstraat enerzijds en met de stationshal anderzijds. Een aanvullend onderzoek met betrekking tot het binnenklimaat in het gebied onder de op te richten bebouwing teneinde deze gevolgen in beeld te brengen en eventuele maatregelen te bepalen zal dan ook noodzakelijk zijn.

Om deze hinder zoveel mogelijk te beperken zullen maatregelen aan/in de op te richten bebouwing moeten worden aangebracht door de initiatiefnemer.

Ongewenst totaal bruto-vloeroppervlak in bestemming Gemengd-4

Het maximum programma voor de gecombineerde functies op het Koningin Julianaplein is in het ontwerp bestemmingsplan bepaald op 38.500 vierkante meter op basis van het document 'Koningin Julianaplein: een levendig plein. welkom in Den Haag' met RIS 28805. Dit document vormt de basis van de tender zoals uitgeschreven voor de bovenbouw op het Koningin Julianaplein. In dit document wordt echter van een globaal programma uitgegaan en het is om deze reden denkbaar dit programma te vergroten ten gunste van de ontwikkeling op het Koningin Julianaplein.

Aangezien in het nieuwe plan uit wordt gegaan van 37.500 vierkante meter woonprogramma en het tevens wenselijk is te voorzien in een actieve plint, is het wenselijk het toegestane maximum programma binnen de bestemming Gemengd-4 te verruimen.

Het totaal aantal vierkante meters zal verhoogd worden naar 42.165 vierkante meter. Het maximaal programma van 43.530 vierkante meter, dat ontstaat na optelling van de maximale metrages van alle afzonderlijke functies, zal niet volledig worden mogelijk gemaakt in de regels. De overmaat aan functies heeft tot doel de flexibiliteit van de actieve plintfuncties binnen het bestemmingsplan te faciliteren, maar moet niet leiden tot een vergroting van de uiteindelijke bouwmassa van het plan. Om deze flexibiliteit in het programma te behouden zal tevens het programma 'cultuur en ontspanning' worden verhoogd met 300 m² bvo. Dit is passend binnen het oude plan aangezien hier veel kantoorruimte werd mogelijk gemaakt. Met het vergroten van dit programma wordt niet het totaal aantal vierkante meters verhoogd maar enkel de flexibiliteit in plintfuncties.

Gelet op voorgaande reactie acht het college de zienswijze deels gegrond voor wat betreft de aspecten "onaanvaardbare bouwregel ten aanzien van onderdoorgang van 4,5 meter" en "ongewenst totaal bruto-vloeroppervlak in bestemming Gemengd-4" en ongegrond voor wat betreft het aspect "Windhinder"

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie.

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is 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 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- *In artikel 6 (Gemengd - 4), lid 6.5 onder b wordt een verwijzing naar lid 6.1 onder i toegevoegd;*
- *In artikel 6.1 wordt een (onder doornummering van de overige leden) een nieuw lid e toegevoegd: "kantoor";*
- *In artikel 6.5 wordt een nieuw lid h toegevoegd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoor mag niet meer bedragen dan 4.000 m²;". Om iets meer flexibiliteit te bieden in het programma van de ontwikkeling op het KJ-plein wordt een beperkte kantoorfunctie mogelijk gemaakt. Deze toevoeging van m² bvo kantoor is op 23 januari 2017 voorgelegd aan de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH heeft hier mee ingestemd;*

- De bepalingen in artikel 7.2.1 onder a t/m d zijn niet consistent. Deze zullen daarom vervangen worden door de volgende twee bepalingen:
 - a. “het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogtes die op de verbeelding staan aangeduid;
 - b. ter plaatse van het maatvoeringsvlak voorzien van een maatvoeringsaanduiding met een maximum bebouwingspercentage én een maximum bouwhoogte op de verbeelding, mag, in uitzondering op het gestelde onder a, bebouwing worden opgericht tot de maximale bouwhoogte opgenomen in de maatvoeringsaanduiding, mits het bijbehorende maximale bebouwingspercentage niet wordt overschreden”;
- Artikel 7.2.1. onder e: ‘tot een hoogte van 15 meter mogen er binnen een strook van 11 meter gerekend uit het hart van het naast bij gelegen spoor, geen gebouwen worden opgericht’ wordt gewijzigd in: ‘tot een hoogte van 15 meter mogen er binnen een strook van 6,50 meter gerekend uit het hart van het naast bij gelegen spoor, geen gebouwen worden opgericht’. Inmiddels is de halte ten behoeve van de Randstadrail namelijk gerealiseerd en daarom kan worden uitgegaan van de feitelijke afstanden;
- Artikel 7.4 onder a: ‘het tweede lid onder d waarbij’ wordt gewijzigd in: ‘het tweede lid onder e waarbij....’
- Artikel 7.5 onder b en art 7.5 onder c zijn identiek. Daarom wordt artikel 7.5 onder c geschrapt en de overige leden worden vernummerd;
- Artikel 10.2 onder b wordt de laatste zin als volgt aangepast: “Tevens mogen gebouwen ten behoeve van de technische voorzieningen ten behoeve van een verkeerstunnel en ten behoeve van het openbaar vervoer worden gebouwd, waarbij de hoogte en oppervlakte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk de hoogte van de onderzijde van het viaduct en 400 m²”;
- In artikel 11 (Verkeer-Straat), lid 11.2.2 wordt een sub lid b toegevoegd: “in afwijking op het gestelde onder a zijn tevens luifels toegestaan ten behoeve van de bebouwing aan de Rijnstraat 50 met een minimale hoogte van 4.50 meter en een maximale diepte van 3.00 meter”;
- Artikel 11.3 onder a wordt als volgt aangepast: “artikel 11.2.1 onder a ten behoeve van overkragende bebouwing ten behoeve van de functies parkeervoorzieningen en verkeersdoeleinden binnen de bestemming Gemengd-5, mits er wordt gebouwd binnen een afstand van 4 meter van de voor die bestemmingen geldende bebouwingsgrenzen, de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 12 meter en er geen bebouwing wordt opgericht tot een hoogte van 6 meter boven maaiveld.”;
- Artikel 19 (Algemene gebruiksregels) sub e wordt vervangen door: “ambulante handel is met inachtneming van het gestelde in de Verordening straathandel Den Haag 2017 toegestaan”;
- Artikel 20.1 (Algemene afwijkingsregels) sub f wordt vervangen door:
 - a. er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaatsvindt;
 - b. het woonoppervlak van elke uit de bouwkundige splitsing ontstane woning ten minste 40 m² bedraagt;
 - c. elke zelfstandige woning die als gevolg van de bouwkundige splitsing ontstaat, dient één volledige bouwlaag danwel meerdere volledige bouwlagen te omvatten.”

Toelichting

- in paragraaf 1.2 “Doel van het bestemmingsplan” wordt de laatste zin onder punt b gewijzigd in: “Het college heeft, gelet op de ligging nabij een OV-knooppunt, het gebied aangewezen als ‘uitzonderlijk gebied’ als bedoeld in paragraaf 4.3.1 van de Nota Parkeernormen waarop geen parkeereis van toepassing zal zijn.”

- Paragraaf 3.7.2 Woonvisie Den Haag 2009-2020 wordt geschrapt en vervangen door:

3.7.2 Woonvisie Den Haag 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 ([RIS296833](#), 29 juni 2017).

Den Haag is een groeiende stad in een tijd waarin veranderingen steeds sneller gaan en die de maatschappelijke en economische verhoudingen blijvend veranderen. Het is een uitdaging om mensen, bedrijven en banen aan de stad te blijven binden. Om een fijne, leefbare en groene woonstad te blijven moeten we zorgen dat de sociaaleconomische verschillen niet te groot worden en moeten we overstappen op een nieuwe vorm van energievoorziening.

Den Haag heeft een gunstige uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad. De unieke ligging aan zee, het levendige centrumgebied, prettige woonwijken en een sterk internationaal profiel. Om deze positie nog verder te versterken zet de woonvisie in op een 'stedelijke, attractieve en inclusieve stad in 2030'.

Dit betekent dat Den Haag meer onderscheidende en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus biedt, dat wonen in de stad betaalbaar is voor iedereen én wijken op de toekomst zijn voorbereid en meer gemengd zijn. Het (sloop-)nieuwbouw, transformatie- en verbeterprogramma geeft ruim baan aan deze ambitie en volgt de groei van de stad.

De gemeente Den Haag gaat voor de langere termijn uit van een jaarlijks netto bouwprogramma van 2000-2500 woningen. De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

De woonvisie zet in op:

1. Een meer sociaal-inclusieve stad.
2. Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.
3. Een meer toekomstbestendige woningvoorraad. Dit heeft zowel betrekking op de duurzaamheid van woningen als op de levensloopbestendigheid van woningen.

Ad 1) Een meer sociaal-inclusieve stad.

Een aantrekkelijke en gastvrije stad is sociaal inclusief: een stad zonder te grote sociaaleconomische verschillen. De aanwezigheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen in de stad voor minder financieel draagkrachtige huishoudens is hierin een belangrijke opgave.

Voor de woningbouwproductie is dit vertaald in een gemiddelde woningbouwproductie van:

- 30% sociale huurwoningen voor de hele stad
- 20% middeldure huurwoningen (€ 710-900 euro, prijspeil 2017)
- En een streven naar 25% middeldure koopwoningen.

Daarbij sturen we op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad. Ook wordt ingezet op het borgen van voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en wordt gestuurd op de verbetering en vernieuwing van kwetsbare wijken, o.a. via de aanpak 'Nieuwe Generatie Stadswijken'. Streven is meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen. Eventuele afname van de sociale voorraad in deze wijken dient elders in de stad, maar ook in de regio te worden gecompenseerd.

Ad 2) Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.

Dit is een voorwaarde voor het vasthouden en aantrekken van stedelijk talent. Doel is om voor deze groepen die bijdragen aan het internationale, gastvrije, levendige en economische profiel van Den Haag nog meer onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus te ontwikkelen.

In het bouwprogramma wordt daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de woonvoorkeuren van stedelijke doelgroepen young urban professionals, stedelijke gezinnen, studenten, empty-nesters en expats.

Ad 3) Een meer toekomstbestendige woningvoorraad.

Het streven is dat in 2030 de woningvoorraad voldoet aan de duurzame en woontechnische eisen. Dit betekent dat het onderhoud van woningen op orde is en dat in 2030 tenminste 50% van de woningen wordt verwarmd met een niet-fossiele warmtebron. Voor nieuwbouw betekent dit dat woningen niet langer zijn aangesloten op het gasnet. Verder wordt ingezet op een groter en gevarieerder aanbod aan geschikte woningen en woonzorgvormen voor (langer) zelfstandig thuis wonen.

- In paragraaf 4.4 'Geluid' wordt onder het kopje 'Hogere grenswaarden' ter plaatse van de [PM] de volgende tekst toegevoegd: de geluidsbelasting ten gevolge van het tramverkeer over de Rijnstraat, het wegverkeer door de Rijnstraat, het wegverkeer op de Lekstraat en het wegverkeer op het Prins Bernhardviaduct hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting ligt echter nog onder de maximale ontheffingswaarde. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van zowel het wegverkeer als het railverkeer ligt ter hoogte van het wijzigingsgebied lager dan de plandempel die in het Haagse ontheffingsbeleid wordt gehanteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee projecteren van geluidgevoelige objecten, niet in strijd met de Wet geluidhinder is. Wel zal bij het realiseren van een wooncomplex binnen het wijzigingsgebied, conform het Haagse ontheffingsbeleid rekening gehouden moeten worden met het realiseren van geluidluwe gevels.*
- In paragraaf 5.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de zin 'Het programma binnen het plangebied draagt bij aan het toevoegen van dit woonmilieu.' Geschrapt.*
- Het Akoestisch onderzoek Den Haag Centraal e.o. wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd;*

Naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

- In artikel 3.1 onder a, sub 2 wordt "congrescentrum" vervangen door "(zelfstandige) vergader- en congresfaciliteiten";*
- Artikel 3.3 onder b wordt als volgt gewijzigd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoren mag niet meer bedragen dan 56.000 m²";*
- Artikel 3.3 onder c wordt als volgt gewijzigd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag niet meer bedragen dan 5.800 m²";*
- Artikel 3.3 onder e wordt als volgt gewijzigd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van horeca mag niet meer bedragen dan 2.600 m²";*
- Artikel 3.3 onder g wordt als volgt gewijzigd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van cultuur en ontspanning mag niet meer bedragen dan 6.500 m²";*
- Artikel 3.3 onder j wordt als volgt gewijzigd: "het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van sport mag niet meer bedragen dan 2500 m²";*
- Artikel 6.2.1 onder c wordt als volgt aangepast: "ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de constructie van het plafond danwel de kolommenstructuur van de bovenliggende bebouwing, geen bebouwing worden opgericht tot een hoogte van minimaal 4,5 meter";*

- In artikel 6.4 wordt een nieuw lid b toegevoegd: “Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c ten behoeve van een onderdoorgang die deels buiten het aanduidingsvlak van de bouwaanduiding “onderdoorgang” is gelegen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de onderdoorgang minimaal gelijk moet zijn aan de oppervlakte van het aanduidingsvlak van de bouwaanduiding “onderdoorgang” op de verbeelding;
 2. de vrije hoogte van de onderdoorgang minimaal 4,5 meter bedraagt;
 3. de onderdoorgang aan moet sluiten op de bestaande entree onder Stichthage door naar de stationshal;
- In artikel 6 (Gemengd - 4), lid 6.5 onder b wordt het metrage gewijzigd in 42.165 m2 bvo;
- In artikel 6 (Gemengd – 4), lid 6.5 onder f wordt het metrage gewijzigd in 2.300 m2 bvo;
- In artikel 8 worden (onder doornummering van de overige leden) lid 8.1 onder b en artikel 8.4 geschrapt;
- In artikel 12.2.2 (Verkeer-Verblijfsgebied) wordt een nieuw sublid b toegevoegd: “ten behoeve van de bebouwing binnen de bestemming Gemengd-1 zijn luifels toegestaan met een minimale hoogte van 4.50 meter en een maximale diepte van 3 meter;
- Bijlage 9 wordt gewijzigd in “Kaart Rijksbeschermd Stadsgezicht Malieveld” en hier wordt de kaart behorend bij het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Malieveld toegevoegd (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);

Toelichting

- In paragraaf 2.3.1 wordt de eerste zin van de tweede alinea vervangen door de volgende zin: “Alleen het deel van de Koekamp dat binnen het plangebied valt, ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht Malieveld”;
- In de eerste zin van paragraaf 2.3.1.3 wordt “Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage uitbreiding” vervangen door “Rijksbeschermd stadsgezicht Malieveld”;
- In de laatste zin van paragraaf 2.3.1.3 wordt “Rijksbeschermd stadsgezicht Haagse Bos” vervangen door “Rijksbeschermd stadsgezicht Malieveld”;
- In paragraaf 2.5.5 wordt de laatste zin gewijzigd in: “In New Babylon is een vergaderaccommodatie gesitueerd en is circa 51.000 m2 BVO kantoren aanwezig.”
- In paragraaf 5.3 wordt een subparagraaf 5.3.7 ‘Babylon’ toegevoegd met de volgende tekst: Ter plaatse van Babylon wordt in verband met leegstand van met name de detailhandelsfuncties een verschuiving in het programma ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het totale metrage van de verschillende functies wijzigt niet. De verschuivingen in de metrages zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Het betreft de volgende functies:

Sportfunctie

Het aantal vierkante meters sport wordt verlaagd van 6000 m2 bvo naar 2.600 m2 bvo, waarbij het maximum aantal sportvoorzieningen niet wordt gemaximaliseerd. Er kunnen op deze manier meerdere sportscholen worden gerealiseerd binnen de bestaande en reeds vergunde vergunde 2.600 m2 sport. Onder de functie ‘sport’ wordt uitsluitend begrepen sportschool of fitness. In het voorgaande bestemmingsplan werd de functie sport mogelijk gemaakt via de functie ‘recreatie-inrichtingen’. Aangezien binnen deze functie ook andere functies waren toegestaan, zoals bijvoorbeeld culturele functies, gaat het terugdringen van vierkante meters niet ten koste van het aantal vierkante meter ten behoeve van de functie sport gaan.

Detailhandel

Shoppingcenter Babylon heeft te maken met leegstaande detailhandel. Om deze reden is een verschuiving van het programma ten gunste van kantoor, horeca en cultuur/congres wenselijk.

Ten opzichten van het voorgaande bestemmingsplan wordt daarom het aantal m2 bvo detailhandel verminderd ten gunste van andere meer vraaggerichte vierkante meters programma.

Horeca

Het toevoegen van 100 m2 horeca tot en met categorie middelzwaar is passend binnen het vigerend horecabeleid. Tevens is de functie goed aanpandig te realiseren met wonen aangezien deze vorm van horeca tot functiemengingscategorie A behoort. Deze categorie is goed aanpandig te realiseren met wonen en het bouwbesluit stelt voldoende bouwkundige eisen om eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken.

Kantoor

De locatie nabij het knooppunt OV maakt het een aantrekkelijk kantorenmilieu en de diversiteit in functies is passend binnen de hoogstedelijke omgeving van Babylon. Daarnaast is Babylon gelegen binnen het Central Innovation District waar gestreefd wordt naar een hoogstedelijk interactiemilieu tussen de sporendriehoek Centraal Station – Holland Spoor – Laan van NOI. Het toevoegen van het vierkante meters kantoor kan bijdragen aan het realiseren van deze ambitie. Het toevoegen van m2 bvo kantoren op deze locatie is bovendien voorgelegd aan de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH heeft hier in een vergadering van 22 januari 2018 mee ingestemd.

In onderstaande tabel is per functie aangegeven welke metrages waren opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, wat de gewenste nieuwe metrages zijn en wat het verschil in programma is:

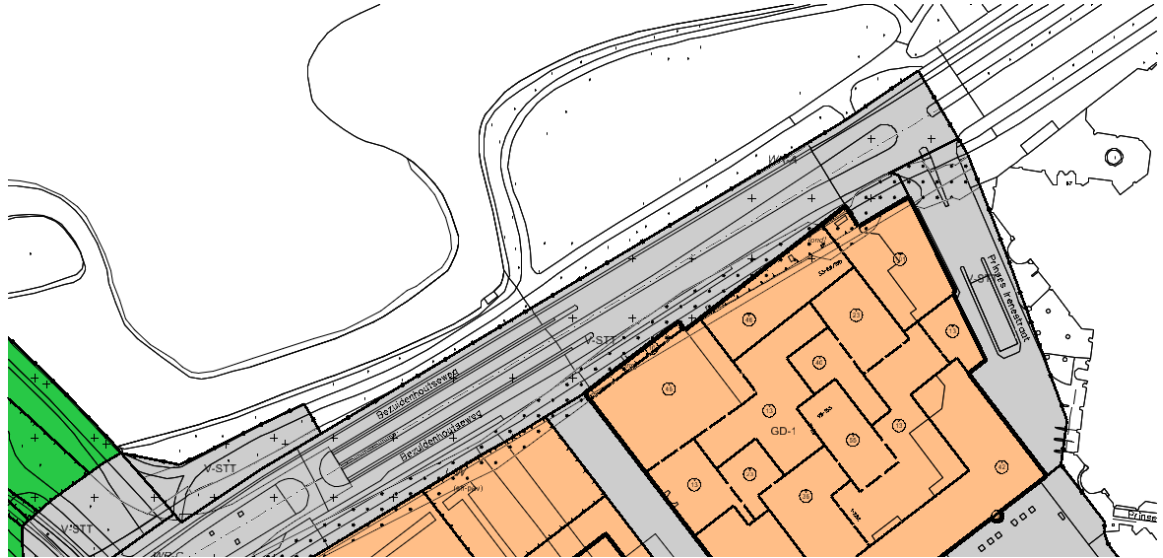
Functie	Ontwerp bestemmingsplan	Voorstel Icon	Vershil programma
Kantoor	51000	56000	+ 5000
Detailhandel	7900	5800	- 2100
Dienstverlening	1650	1650	0
Horeca	2500	2600	+ 100
Cultuur/ congress	6000	6500	+ 500
Maatschappelijk	2200	2200	0
Sport	6000	2500	- 3500
Totaal	77250	77250	0

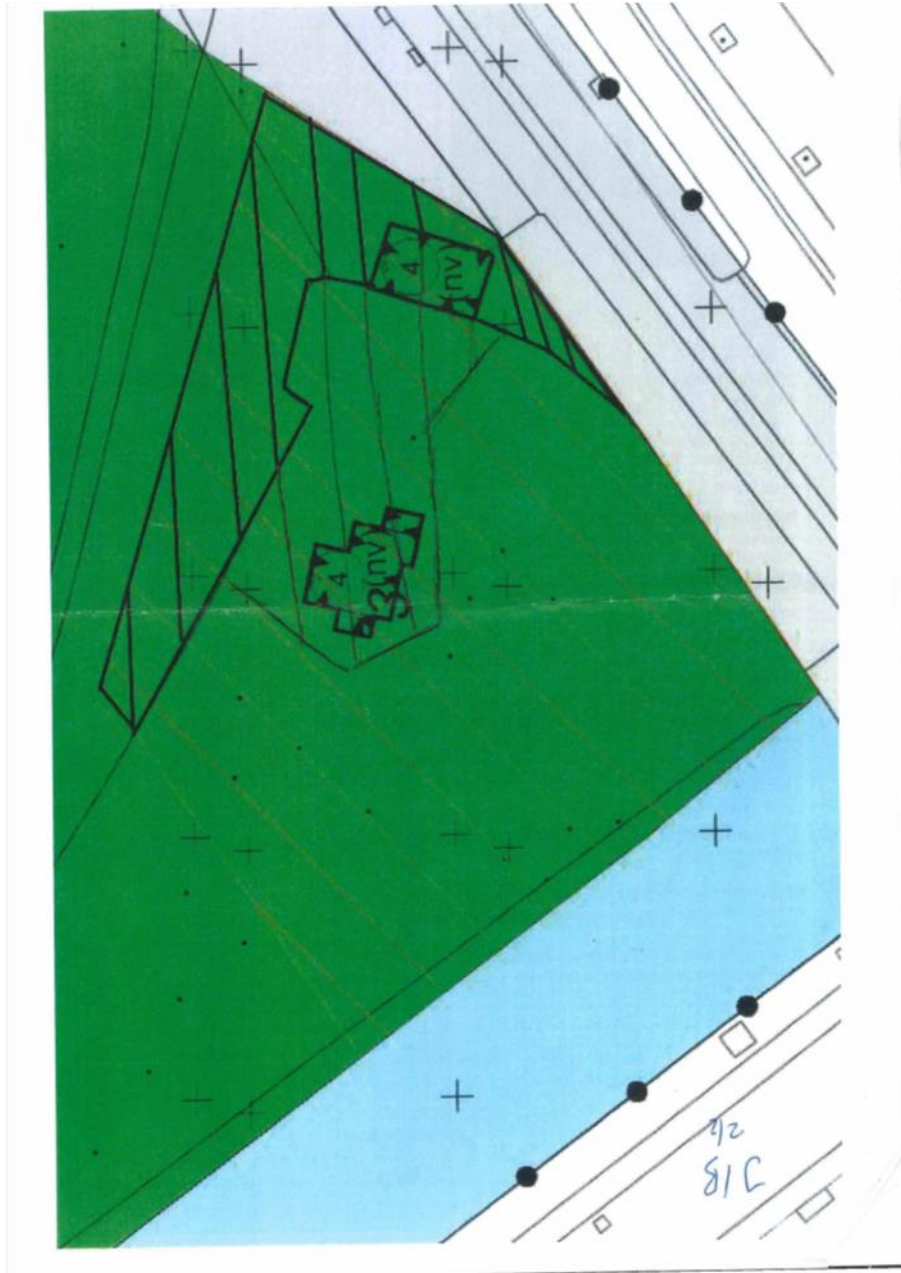
- In paragraaf 5.5.2 wordt de tabel 'Keuze en verantwoording van de bestemmingen' aangepast naar aanleiding van aanpassingen ten aanzien van de toegestane functies en/of maximaal toegestane metrages per functie binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-4;

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 14-06-2018

Verbeelding

- De strook met de bestemming Verkeer-Straat die voorheen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos zal, met uitzondering van de gronden die benodigd zijn voor de herinrichting van het kruispunt Bezuidenhoutseweg/Rijnstraat van de verbeelding verwijderd worden. Deze gronden zullen toegevoegd worden aan het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos. Op het kaartfragment hieronder is de aangepaste verbeelding te zien;





Toelichting:

Binnen de bestemming Groen is in de huidige plankaart een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een paviljoen voor de functies horeca en toeristische informatievoorziening. Dit terwijl er geen concrete plannen liggen voor deze ontwikkeling. Bovendien zou deze ontwikkeling in het plangebied direct ten koste gaan van waardevol groen, waaronder oude bomen.

Indieners zijn van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid slechts zou moeten zien op het gebied direct rond het transformatorhuisje dat nu niet groen is ingericht. De gehele wijzigingsbevoegdheid ziet nu op een veel groter deel van het gebied. Om te voorkomen dat waardevol groen verdwijnt, hebben indieners de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot het huidige versteende gebied. Binnen dit gebied is daarbij voldoende ruimte voor uitbouw en vervanging van het transformatorhuisje.

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 19 juni 2018,

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,
voor zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendementen RIS 300054 en RIS 300055, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen RAAD 2017.213, RAAD 2017.226, RAAD 2017.227 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Den Haag Centraal e.o. betrekking hebbende regelingen:
 - bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, vastgesteld bij raadsbesluit 108, van 20 september 2007;
 - bestemmingsplan Den Haag Nieuw Centraal, 1^e partiële herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 106, van 8 september 2011;
 - bestemmingsplan Randstadrail (HSE), vastgesteld bij raadsbesluit 130, van 17 oktober 2013.
- IV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen **en de wijzigingen volgend uit de aangenomen amendementen RIS 300054 en RIS 300055**, vast te stellen het bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BPO314EDenHaagCen-40ON.dgn met ondergrond o_
NL.IMRO.0518.BPO314EDenHaagCen-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor de Den Haag Centraal e.o. geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus **geamendeerd** besloten in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Den Haag Centraal e.o. wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BPO314EDenHaagCen-40ON in NL.IMRO.0518.BPO314EDenHaagCen-50VA.