

Raadsbesluit RIS300432

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 4 september 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, 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. 2018.89 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen RA. 2018.90 en RA.2018.92 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Partiële herziening verspreide locaties betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Transvaal 2010, vastgesteld bij raadsbesluit 30, d.d. 10 maart 2011;
 - St. Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 123, d.d. 17 oktober 2013;
 - Wijnhavenkwartier en Spuiplein, vastgesteld bij raadsbesluit 42, d.d. 11 juni 2015;
 - Zeeheldenkwartier 2010, vastgesteld bij raadsbesluit 84, d.d. 8 september 2011;
 - Zorgvliet en World Forum, vastgesteld bij raadsbesluit RIS294918, d.d. 29 september 2016.
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor de Partiële herziening verspreide locaties geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 oktober 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Datum
4 september 2018

Registratienummer
DSO/ 2018.547
RIS300432

Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 29 mei 2018 (DSO/2018.373 - RIS 299805) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties.

- Aanleiding

Voor een achttal locaties, verspreid over de stad en gelegen in meerdere bestemmingsplannen, is het wenselijk/noodzakelijk, dat een aanpassing van de regeling in het bestemmingsplan plaatsvindt.

Deze locaties zijn:

- Het Spuiplein,
- Churchillplein 1,
- Elandstraat 97-99,
- Zoutmanstraat nabij nr. 67,
- Piet Heinstraat 81,
- Het winkelgebied in het Zeeheldenkwartier,
- Loosduinsekade 94-96 en 97,
- Mauritskade 1-17.

- Doel

De voorliggende partiële herziening herzielt de voornoemde locaties in vigerende bestemmingsplannen, waarvan de noodzaak voorkomt uit:

1. het tegemoetkomen aan een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Spuiplein);
2. het opheffen van gebruiksbeperkingen, die niet door dwingende redenen worden gerechtvaardigd;
3. het herstellen van onvolkomenheden, zoals het abusievelijk niet opnemen van bouwhoogten;
4. het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met de door de raad vastgestelde Horecavisie;
5. het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met het gewijzigde verkeerskundige en stedenbouwkundige inzichten waardoor achteraf ten onrechte wegbestemde bebouwing gehandhaafd kan blijven.

- Spuiplein

Op 17 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State artikel 10, lid 10.1, onder e van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein vernietigd. In dit onderdeel van de regels was bepaald dat ter plaatse van het Spuiplein evenementen kunnen plaatsvinden. Aan deze rechtstreekse bestemming waren geen nadere voorschriften verbonden, omdat ook in de huidige situatie reeds evenementen op deze locatie plaatsvinden zonder dat een onevenredige aantasting van het woon- en leefkwaliteit plaatsvindt.

Voor een evenement dient op grond van de APV een vergunning te worden aangevraagd. In dat verband vindt een beoordeling plaats, onder andere op mogelijke overlast. Volgens de Afdeling dient ook vanuit ruimtelijk oogpunt een beoordeling en afweging te worden gemaakt, waarbij onder meer het toegestane aantal evenementen per jaar en de maximale bezoekersaantallen in de regels dienen te worden vastgelegd. Dit is een andere beoordeling dan die op grond van de APV plaatsvindt. Bij regulering van evenementen in de APV geschiedt dat met name vanuit het oogpunt van de openbare orde. Dit reparatieplan bevat een regeling, waarbij met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling, in het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein een evenementenregeling ordt toegevoegd. Deze regeling strekt ertoe, dat qua aantal en verscheidenheid de ook in de achterliggende jaren op het Spuiplein gehouden evenementen ook in de toekomst kunnen plaatsvinden. Zij biedt daarbij waarborgen aan omwonenden, dat geen onaanvaardbare (geluid)hinder zal optreden. Aan artikel 10, lid 1 van de Regels van het bestemmingsplan "Wijnhavenkwartier en Spuiplein" wordt een sublid toegevoegd, dat evenementen op het Spuiplein toestaat. Voorts wordt aan artikel 10 het lid 3 toegevoegd, dat regels omvat waaraan deze evenementen dienen te voldoen.

- Churchillplein 1

In het vigerende bestemmingsplan "Zorgvliet en World Forum" is dit perceel bestemd voor "Maatschappelijk – 2". De regels van dit bestemmingsplan, dat in 2016 is vastgesteld geven daarbij aan, dat het op het perceel aanwezige kantoorpand gebruikt mag worden als rechtbank. Dit is overeenkomstig het feitelijk gebruik daarvan door het Joegoslavië-tribunaal. Hiertoe is het pand gehuurd door de Verenigde Naties. Het Joegoslavië-tribunaal heeft echter inmiddels haar werkzaamheden beëindigd en huuropzegging heeft plaatsgevonden. De eigenaar van het pand heeft aangegeven dat de bestemming als rechtbank tot een beperking van verhuurbaarheid van dit van oudsher kantoorpand leidt, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. In verband hiermede heeft hij ook een planschadeclaim bij de gemeente ingediend. Dit reparatieplan voorziet erin de gebruiksmogelijkheden te verruimen, waartoe op de verbeelding voor dit perceel aan de bestemming "Maatschappelijk - 2" tevens de functieaanduiding "kantoor" wordt opgenomen. Met deze toevoeging wordt tevens een financiële vergoeding van planschade voorkomen.

- Elandstraat 97-99

In het vigerende bestemmingsplan "Zeeheldenkwartier 2010 is abusievelijk achterwege gelaten bij deze panden een bouwhoogte op te nemen. Het ontbreken van een bouwhoogte kan tot stedenbouwkundig ongewenste bebouwing leiden. Aan deze omissie wordt in dit reparatieplan tegemoet gekomen. Hierbij is uitgegaan van de feitelijke situatie. Op de verbeelding, behorende bij dit reparatieplan wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte vermeld.

- Zoutmanstraat nabij nr. 67

In het vigerende bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' is abusievelijk achterwege gelaten bij dit perceel, een bouwhoogte op te nemen. Aan deze omissie wordt in dit reparatieplan tegemoet gekomen. Hierbij wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, waarbij het aanwezige terras buiten het bouwvlak wordt gelaten. Op de verbeelding, behorende bij dit reparatieplan wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte vermeld.

- Piet Heinstraat 81

In het bestemmingsplan "Zeeheldenkwartier 2010" is het perceel Piet Heinstraat 79 bestemd voor "Gemengd -1". Ingevolge de regels van het bestemmingsplan zijn op gronden met deze bestemming de functies wonen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en horeca uit de categorieën I en II toegestaan .

Hoewel ter plaatse een kapsalon is gevestigd heeft dit perceel in het bestemmingsplan ook de functieaanduiding "h", waardoor ook een horeca-inrichting uit de categorie III is toegestaan. Onder horecabedrijven uit de categorie III vallen met name horecabedrijven, die in de avonden veel klanten trekken, zoals cafés e.d. De reden voor deze functie-aanduiding op dit perceel is niet te achterhalen. Mede gelet op de in de directe omgeving aanwezige woningen is het echter voorspelbaar dat bij vestiging van horecabedrijven uit de categorie III overlast voor de omwonenden kan ontstaan. In verband hiermede voorziet dit reparatieplan in het weghalen van deze functieaanduiding. Met deze bestemmingswijziging wordt tevens een financiële vergoeding van planschade voorkomen.

- Het winkelgebied Zeeheldenkwartier

Van februari 2011 dateert de door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie Horeca 2010-2015. In deze visie wordt aangegeven, dat het voor winkelstraten of -gebieden gewenst is de verhouding winkels (en dienstverlening) versus horeca op niet hoger dan 70/30% te bepalen. Dit uitgangspunt is herbevestigd in de in februari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Horecavisie. Aangezien het opstellen van het bestemmingsplan "Zeeheldenkwartier 2010" en de vaststelling van de toekomstvisie uit februari 2010 elkaar 'gekruist' hebben is deze begrenzing niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze partiële herziening biedt de mogelijkheid dit alsnog te doen. Het is ook wenselijk hiertoe thans te besluiten aangezien uit een actuele opname van het aantal horecavestigingen in het winkelgebied van het Zeeheldenkwartier blijkt, dat op een totaal van 162 vestigen in dit gebied er thans 46 een horeca-inrichting zijn (30% van 162 is 49 horeca-inrichtingen). Het aangeduide winkelgebied omvat de volgende straten: Piet Heinstraat, Zoutmanstraat (met uitzondering van het gedeelte tussen het Prins Hendrikplein en de Laan van Meerdervoort) en de Prins Hendrikstraat, zulks voor zover daaraan in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd - 1 is toegekend. Behoudens aan de Toussaintkade komt deze bestemming verder niet voor in het plangebied.

Gelet hierop kan de 70/30%-regeling relatief eenvoudig in het bestemmingsplan worden opgenomen, namelijk door het toevoegen van een bijzondere bepaling in de regels aan de bestemming Gemengd-1, voor zover dat niet het gedeelte van de Zoutmanstraat tussen het Prins Hendrikplein en de Laan van Meerdervoort en aan de Toussaintkade betreft.

- Loosduinsekade 94-96 en 97

Het vigerende bestemmingsplan "Transvaal 2010" voorziet in de sloop van de aanwezige bedrijfspanden op het perceel Loosduinsekade 94-96 en 97 en het rechtdoor doortrekken van de Uitenhagestraat naar de Loosduinsekade. Naar aanleiding van gewijzigde inzichten voor de herinrichting van het bedrijventerrein Uitenhagestraat en een verkeerstechnisch onwenselijke situatie is besloten hiervan af te zien. Door het bestemmingsplan "Transvaal 2010", waarin de betreffende bedrijfspanden zijn wegbestemd, is een juridische aanspraak op planschade ontstaan.

Deze partiële herziening geldt alleen voor genoemde percelen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Transvaal 2010' wijzigen van de bestemming "Verkeer" in de bestemming "Bedrijf", waarbij de feitelijke situatie leidend is. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van deze percelen de aanduiding vermeld: 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan. Deze categoriebeperking was ook opgenomen in het voorafgaande bestemmingsplan 'Transvaal uit 1984'. Aangezien reeds vele jaren in het bedrijfspand Loosduinsekade 94-96 een woninginrichtingswinkel is gevestigd voorziet de aanpassing er voorts in, dat bij dit perceel op de plankaart de aanduiding 'dh' vermeldt wordt onder gelijktijdige toevoeging van lid k aan artikel 3.3 en lid d aan artikel 7.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Transvaal 2010', beide luidende, dat "ter plaatse van de aanduiding 'dh' detailhandel ten behoeve van woninginrichting, sanitair en tegels is toegestaan".

- Mauritskade 1 t/m 17

In het vigerende bestemmingsplan "St. Jacobskerk e.o." uit 2013 zijn deze panden, overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd tot kantoren. In het voorafgaande bestemmingsplan "St. Jacobskerk e.o. 1987" was naast een gebruik als kantoren ook bewoning toegestaan. Gelet op de aard van de panden kan de beperking van het gebruik tot enkel kantoren, gelet op de gebruiksmogelijkheden daarvan, niet als een door dwingende redenen gerechtvaardigde beperking van de gebruiksmogelijkheden worden gezien en is deze beperking ook van invloed op de waarde van de panden in het economisch verkeer. Hierdoor kan aanspraak op planschadevergoeding ontstaan. Het reparatieplan voorziet erin deze beperking weg te nemen en een financiële vergoeding van planschade te voorkomen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan "St. Jacobskerk e.o." wordt ter plaatse van de panden Mauritskade 1 tot en met 17 de aanduiding "wo" vermeld, waarbij aan artikel 14. lid 4 een sublid wordt toegevoegd, dat aangeeft dat ter plaatse van deze functieaanduiding een gebruik als woning is toegestaan.

PROCEDURE

- *Inspraak*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 29 mei 2018, RIS 299805, 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 4 juni 2018 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, belanghebbenden, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Voorts heeft op 18 juni 2018 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Er zijn 3 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.BPO339ZHerstelpn-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	2018.89	ARAG Rechtsbijstand namens reclamant
02.	2018.90	mr. H.G. Boenders namens Stichting Bewonersorganisatie Zeeheldenkwartier De Groene Eland
03.	2018.92*	Ondernemers Vereniging BIZ Zeeheldenkwartier

* De met * gemerkte zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze Ra 2018.90 en derhalve niet opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2018.89 ARAG Rechtsbijstand namens reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Namens cliënt, [naam V.O.F], gevestigd aan de Loosduinsekade 97 te Den Haag, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties, dat tot en met 18 juli 2018 ter inzage ligt. Cliënt brengt de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren. Terecht is de bestemming verkeer uit het voorgaande bestemmingsplan gehaald en is bedoeld de oude bestemming terug te geven. Echter er is niet gekeken naar de feitelijke situatie. Cliënt voert op de Loosduinsekade 97 sinds 2 augustus 2000 op die locatie detailhandel. Cliënt is daarom van mening dat op dit perceel de aanduiding detailhandel moet worden opgenomen. De omliggende onroerende zaken Loosduinsekade nrs. 95 en 99, hebben de bestemming gemengd waarboven wonen is toegestaan. Tussen het Afvalstation en het pand van cliënt (tegenaan) worden 24 appartementen gerealiseerd op de verdieping. Cliënt is van mening dat in het kader van het gelijkheidsbeginsel en de bestemmingsplansystematiek ook bij zijn perceel de bestemming Wonen op de verdieping moeten worden toegestaan.

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan -conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten. Tenslotte verzoek ik u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.”

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

Bij het opnemen van de bedrijvenbestemming, conform het voorafgaande bestemmingsplan, is rekening gehouden met de detailhandelsactiviteiten, die op het perceel plaatsvinden. Deze activiteiten zijn in het betreffende artikel beschreven en daarmee ook bij recht toegestaan. De wenselijkheid tot het herzien van de ter plaatse geldende bestemming “verkeer” in een bedrijfsbestemming komt voort uit de gewijzigde inzichten ten aanzien van de aansluiting van de Uytenhagestraat op de Loosduinsekade. Door de reeds bestaande aansluiting te handhaven is om eventueel medewerking te verlenen aan woningbouw een nieuwe stedenbouwkundige afweging nodig naar de mogelijkheden van nieuwbouw op dit gedeelte van de Loosduinsekade. De uitkomsten van deze studie, zomede ook het handhaven van de bestaande aansluiting op de Uytenhagestraat maken het noodzakelijk hiervoor een herziening van het bestemmingsplan “Transvaal 2010” op te stellen. Vooruitlopend hierop is het evenwel gewenst, zowel ter toetsing van eventuele bouwplannen als ook in het kader van toezicht, de huidige “verkeers”-bestemming op het perceel van reclamant aan de feitelijke situatie aan te passen, waarbij de maximum toelaatbare (goot)hoogte eveneens gelijk is aan de maximum toelaatbare (goot)hoogte in het voorafgaande bestemmingsplan. Hiertoe dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Gelet op voorgaande reactie stelt het college de raad voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Ra 2018.90 mr. H.G. Boenders namens Stichting Bewonersorganisatie Zeeheldenkwartier De Groene Eland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Tot mij heeft zich gewend de Stichting Bewonersorganisatie Zeeheldenkwartier "De Groene Eland" (KvK 41150056) gevestigd te (2513 GV) Den Haag aan de Elandstraat 88 A, te dezer zake domicilie kiezende te (2518 CL) Den Haag, Piet Heinstraat 100, ten kantore van mr. H.G. Boenders naar aanleiding van het hiernavolgende.

In de Staatscourant nr. 31929, d.d. 6 juni 2018, is het voornemen gepubliceerd tot het partieel herzien van het *Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010*, verder 'Het Bestemmingsplan 2010', met name een aanpassing voor het winkelgebied in het Zeeheldenkwartier.

In het *Ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties*, verder 'Partiële herziening', is het nog nader gespecificeerd als:

"Het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met de door de raad vastgestelde Horecavisie".

Hiertegen heeft de Stichting Bewonersorganisatie Zeeheldenkwartier "De Groene Eland", verder 'De Stichting', de volgende bedenkingen.

Voordat een opsomming wordt gegeven van bedenkingen die cliënte heeft tegen deze Partiële herziening wordt hieronder eerst ingegaan op hetgeen evident fout staat vermeld in het ter inzage gelegde document (200 pagina's incl. bijlagen + een verbeelding).

Fouten

- Op pagina 21 onder 2.6 *Winkelgebied Zeeheldenkwartier* is te lezen:

"Van februari 2011 dateert de door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie Horeca 2010-2015."

Het vermelde jaartal is onjuist dit moet niet zijn 2011 maar 2010 om de volgende reden.

In de toelichting, artikel 3.7.5, bij *Het Bestemmingsplan 2010* en in de tussentijdse evaluatie van toekomstvisie, RIS 249287, staat respectievelijk het volgende te lezen:

- Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld;
- In februari 2010 is de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld door de Raad (RIS 168865).

- Op pagina 21 onder 2.6 is verder nog het volgende te lezen:

- Het is ook wenselijk hiertoe thans te besluiten aangezien uit een actuele opname van het aantal horecavestigingen in het winkelgebied van het Zeeheldenkwartier blijkt, dat op een totaal van 162 panden in dit gebied er thans 46 een horeca-inrichting zijn (30% van 162 is 49 horeca-inrichtingen).

Dit is onjuist. Het betreft hier 162 vestigingen in het totale winkelgebied van het Zeeheldenkwartier inclusief 1/4 Prins Hendrikplein, Piet Heinplein en de Elandstraat. Het betreft hier expliciet geen panden in het gebied met een Gemengd -1 bestemming maar vestigingen. Deze telling van vestigingen, op basis van hetgeen verwoord is in de toelichting bij *Het Bestemmingsplan 2010*, is eind 2017 door de sr. beleidsmedewerker horeca van uw gemeente ter beschikking gesteld waarvan *De Stichting* toen heeft kennis genomen. Zie ook hieronder onder 2.2. Volgens het BAG register bedraagt het aantal panden (niet wonen) in het winkelgebied met een Gemengd-1 bestemming 195: Prins Hendrikstraat 78, Zoutmanstraat 37, Piet Heinstraat 80. (30% van 195 is afgerond 59!).

- Op pagina 82 onder artikel 5.4. *Specifieke gebruiksregels* lid c. is te lezen:

2. bij de 30 % wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie 3 van de staat van Horecacategorieën, zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 meegeteld.

Het Bestemmingsplan 2010 kent geen staat van Horecacategorieën net zo min als een *categorie 3*. Het kent wel een Staat van Horeca inrichtingen opgenomen in bijlage 1 van de regels en een categorie III.

- Bijlage 5 heeft als titel *Bijlage 5 Toelichting Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord* en heeft niets te maken met Horecacategorieën.

- Op pagina 98 onder artikel 15.1 *Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels* is te lezen:
 - f. speeltoestellen met een hogere hoogte dan bepaald in artikel 13 onder j.
 - g. het bepaalde in artikel 13 onder m onder de voorwaarde dat:

Dit verwijst naar een verkeerd én een niet bestaand artikel.

- speeltoestellen worden niet genoemd in artikel 13 onder j, maar elders in artikel 13
- er is geen artikel 13 onder m.

Bedenkingen

Gezien de geconstateerde fouten en het feit dat *De Stichting* niet de middelen heeft, en ook niet van haar verlangd kan worden, om het hele document op alle missers na te lopen verzoekt zij uw Raad om het hele document zelf nog eens zin voor zin, artikel voor artikel na te lopen en fouten te herstellen.

Het doet *De Stichting* in sterke mate terugdenken aan de behandeling van het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier dat vanwege de vele missers eerst werd ingetrokken en met vertraging weer opnieuw ter behandeling werd voorgelegd.

1. In de afgelopen jaren heeft *De Stichting* samen met de BIZ-vereniging Zeeheldenkwartier gepleit voor het opnemen in de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 hetgeen verwoord staat onder 3.7.5 in de toelichting bij dat bestemmingsplan:
Voor winkelgebieden (i.c. de Prins Hendrikstraat, Zoutmanstraat en Piet Heinstraat) is bepaald dat de horeca niet meer dan 30% van het totale aantal vestigingen in dat winkelgebied mag bedragen.

Dit wordt echter niet conform gehonoreerd in deze *Partiële herziening*.

Ook heeft *De Stichting* sterk de indruk dat er sprake is van het aanbrengen van meer wijzigingen in *Het Bestemmingsplan 2010* dan alleen een aanpassing op twee locaties en een wijziging van Artikel 4 van de regels door een omnummering en een toevoeging. Voor zover dit wel het geval is heeft *De Stichting* daar bedenkingen tegen, niet alleen omdat niet duidelijk is wat het betreft en of het alleen voor de hier aangewezen locaties geldt dan wel voor het hele gebied binnen de grenzen van het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010.

2. Artikel 5 Gemengd -1 onder 5.4 Specifieke gebruiksregels onder c.:
in maximaal 30% van het aantal panden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een, ingevolge het vorige sublid toelaatbare horeca inrichting worden gevestigd met dien verstande dat:
 1. het percentage slechts wordt berekend over het aantal panden welke niet voor wonen worden gebruikt;
 2. bij de 30 % wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie 3 van de staat van Horecacategorieën, zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 meegeteld;

Het is de bedoeling dat dit artikel wordt ingevoegd in artikel 4 van de regels van *Het Bestemmingsplan 2010*. Hier heeft *De Stichting* bedenkingen tegen.

2.1. *De Stichting* wil dat de redactie van nummers 1 en 2 als volgt wordt gewijzigd:

1. het percentage slechts wordt berekend over het aantal vestigingen binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak in het erkende winkelgebied;
2. bij de 30 % wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie III van de staat van Horeca inrichtingen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 meegeteld;
Hiertoe voert *De Stichting* het volgende aan.
- 2.2. *Het Bestemmingsplan 2010* heeft een zeer lange behandeling gekend en daarbij is zowel door *De Stichting* als door de bewoners goed en lang nagedacht.

De *Toekomstvisie Horeca 2010-2015* (RIS 168865) was reeds tijdens de behandeling van *Het Bestemmingsplan 2010* bij uw Raad bekend, het is immers op 4 februari 2010 door uw Raad vastgesteld. Dit is ruim vóór de vaststelling van *Het Bestemmingsplan 2010* op 8 september 2011.

Steeds is *De Stichting* in de veronderstelling geweest dat artikel 3.7.5 in de toelichting bij *Het Bestemmingsplan 2010* voldoende bescherming bood. Echter, niets blijkt minder waar gezien het volgende citaat uit de e-mail van 14 november 2017 van de sr. beleidsmedewerker horeca van uw gemeente:

"Ik heb even met mijn collega van Vergunningen overlegd. Hij wees mij erop dat het bestemmingsplan altijd leidend is." [...] "In het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier (2010) is geen artikel opgenomen over 30% horeca in winkelstraten, omdat dat toen nog geen beleid was. Dat is het pas in 2011 geworden."

In de *Toekomstvisie Horeca 2010-2015* (RIS 168865) is op pagina 21 het volgende te lezen:

6. Mogelijkheden overig Den Haag

Onder overig Den Haag worden alle gebieden verstaan die niet specifiek zijn beschreven, dus tevens met inbegrip van delen van de stadsdelen Centrum en Scheveningen. Voor deze locaties geldt dat, als meegewerkt wordt aan uitbreiding van horeca, het aanbod gericht moet zijn op vraag uit de directe omgeving.

6.1 Winkelgebieden

Alle winkelgebieden en winkelstraten zijn benoemd in de Detailhandelsnota van de gemeente Den Haag (RIS 127850C - 2005). Voor horeca in winkelgebieden wordt extra ruimte geboden, er is steeds meer vraag naar horeca vanuit het winkelend publiek. Horeca is van belang om de bezoekers een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau te bieden en de beleving van het winkelgebied te vergroten. Horeca draagt als ontmoetingsplek actief bij aan de uitstraling van winkelgebieden als hart van de wijk. [...] Horeca heeft in winkelgebieden en winkelstraten een ondersteunende functie aan het winkelaanbod. Per straat of gebied mag de verhouding winkels (en dienstverlening) / horeca niet hoger liggen dan 70/30% in aantal vestigingen. Naast ruimte voor mengfuncties is uitbreiding van horeca tot en met categorie Daylight mogelijk. Uitbreiding van avondhoreca is niet mogelijk om dichte puien gedurende de dag te voorkomen.

Conclusie

Clïente verzoekt uw Raad uitdrukkelijk te bepalen dat in de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 uitsluitend het volgende en niet meer of anders zal worden gewijzigd voor de nog durende periode van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010.

Elandstraat 97-99

Op de verbeelding, behorende bij het reparatieplan, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte vermeld.

Zoutmanstraat nabij 67

Op de verbeelding, behorende bij het reparatieplan, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte vermeld.

Piet Heinstraat 79-81

De functieaanduiding "h" wordt weggehaald.

Winkelgebied Zeeheldenkwartier

Artikel 5 van de regels in dit reparatieplan is exact gelijklopend aan artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 met de bestemming Gemengd- 1 met dien verstande dat daarin een uitzondering en een sublid wordt opgenomen. De in het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 eveneens als Gemengd- 1 bestemde panden in het gedeelte van de Zoutmanstraat, gelegen tussen het Prins Hendrikplein en de Laan van Meerdervoort, en de panden aan de Toussaintkade vallen niet onder deze regeling.

Het sublid regelt dat in maximaal 30% van het aantal panden met de bestemming Gemengd - 1 op de begane grond horeca in de categorieën I en II gevestigd mag zijn en komt te luiden als volgt:
in maximaal 30% van het aantal panden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een, ingevolge het vorige sublid toelaatbare horeca inrichting worden gevestigd met dien verstande dat:

1. het percentage slechts wordt berekend over het aantal vestigingen binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak in het erkende winkelgebied waarbij het decimale percentage worden verwaarloosd;
2. bij de 30 % wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie III van de staat van Horeca inrichtingen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 meegeteld;"

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

Waar in de toelichting op het bestemmingsplan sprake is van verschrijvingen dienen deze gecorrigeerd te worden. De vaststelling van de toekomstvisie Horeca 2010-2015 wordt aangepast in februari 2010. In dit verband is de constatering terecht, dat niet van het aantal panden in het winkelgebied, maar van het aantal vestigingen moet worden uitgegaan. Een vestiging kan namelijk in meerdere (aaneengesloten) panden gevestigd zijn. Bij de inventarisatie naar de procentuele aanwezigheid van horeca is ook van het aantal vestigingen uitgegaan. De uitkomst als zodanig, 162 vestigingen, waarvan 46 horeca-inrichtingen, is correct. Reclamant bepleit voorts aan deze partiële herziening niet de Staat van horeca-inrichtingen te verbinden, zoals die thans bij alle bestemmingsplannen wordt toegepast en ook als bijlage 1 bij de regels is gevoegd, maar hieraan de Staat van Horeca-inrichtingen te verbinden, die deel uitmaakt van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010.

In relatie tot het feit, dat de in de partiële wijziging voorgestelde aanpassing van het horecabeleid slecht voor een klein deel van het plangebied voor het Zeeheldenkwartier geldt kan hiermee ingestemd worden. Daarmede geldt dan voor het gehele plangebied een gelijklopende regeling met betrekking tot horeca.

Voor het daarentegen in de zienswijze opgenomen voorstel de 30%-regeling niet enkel tot de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen percelen te beperken maar van toepassing te laten zijn op het totale winkelgebied in het Zeeheldenkwartier achten wij op dit moment geen dwingende redenen aanwezig.

Een zodanige plangebied-brede regeling, welke afwijkt van het geldende horecabeleid, behoeft een vergaande afweging, aangezien dit mogelijk consequenties voor reeds aanwezige horeca kan hebben, indien ten gevolge daarvan het vestigingspercentage overschreden wordt.

Voorts dient de verwijzing in artikel 15.1 lid f naar artikel 13, onder j en artikel 13, lid g gewijzigd te worden in respectievelijk lid i. en lid l.

Gelet op voorgaande reactie stelt het college de raad voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Nagekomen verzoek.

Buiten de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is een email ontvangen terzake van de voorgestelde aanpassing van de bouwhoogte bij de percelen Elandstraat 97-99.

Dit emailbericht van AO Development luidt als volgt:

Gisterenmiddag spraken wij over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan op boven- genoemd adres. Deze wijziging belemmert ons project en ernstige mate. In deze e-mail licht ik toe waarom. Ik ben mede-aandeelhouder van AO Development en tevens bestuurder. AO Development heeft onlangs een koopovereenkomst getekend met BeWi Vastgoed voor de aankoop van Elandstraat 97-99 en Witte de Withstraat 10-12.

Doel van deze aankoop is om de opstallen aan de Elandstraat te slopen en daar nieuwbouw voor terug te plaatsen. Daarbij is het uitgangspunt om aan te sluiten op het direct belendende pand (Elandstraat 103, links naast 99-101 gelegen). In bijgevoegde foto is te zien wat bedoeld is.

De panden aan de Witte de Withstraat willen we behouden, maar renoveren. Het middengebiet tussen de panden aan de Witte de Withstraat en de Elandstraat zullen we benutten voor binnentuin, ontsluiting van de panden, bergingen en buitenruimtes.

De huurovereenkomst met de sisha-lounge wordt per 31-12-2019 opgezegd waardoor we ook op die locatie woningen kunnen realiseren. Voor het plan is dus de mogelijkheid om ook aan de Elandstraat te kunnen bouwen noodzakelijk. De verkoper van het plan presenteerde deze mogelijkheid aan ons en heeft zijn verkoopprijs daar op afgestemd.

Wij hebben onze Architect, Goran Zivkovic verzocht een plan te maken dat binnen het vigerende bp zou passen en dit met de Gemeente Den Haag te bespreken. Dit deed hij op 13 juli jl, nadat hij eerder die week een terugbelverzoek had achtergelaten.

Met uw collega zijn de plannen doorgenomen en werd duidelijk dat sloop-nieuwbouw op de elandstraat zeer veel steun kreeg gezien de huidige staat van de panden. Op de Witte de Withstraat geldt dat de gevels van waarde zijn voor het straatbeeld en daar zouden we deze dus bij voorkeur behouden. Het aanpassen van het dak zou geen probleem vormen. Met deze informatie zijn wij verder aan de slag gegaan en nemen wij ons voor om volgende maand de panden bij de notarissen geleverd te krijgen. Inmiddels begrijpen wij dat er op 18-7-2018, dus 5 dagen na het gesprek dat onze architect met uw collega had, een termijn verliep waarin een zienswijze op de voorgenomen wijziging kon worden ingediend.

De wijziging houdt in dat de bouwhoogte van 12 meter naar 4 meter wordt teruggebracht. Hiermee wordt een groot risico gecreëerd voor ons project. Dit risico beschouwen wij als dusdanig groot dat wij ons plan zullen staken en de panden niet zullen kopen. BeWi vastgoed zal dan naar verwachting de huurovereenkomst met oa de sisha-lounge weer verlengen. Al met al spelen er dus grote belangen om dit project door te kunnen laten gaan.

Ik som ze hieronder op:

- Toevoegen 16 (huur-)appartementen met gemixt programma;
- Vertrek sisha-lounge;
- Vervangen rotte kies in de straat voor hoogwaardige nieuwbouw en renovatie;

Graag verneem ik van u welke stappen u nog kunt ondernemen om de situatie die lijkt te gaan ontstaan af te wenden. Voor overleg ben ik bereikbaar.

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

De in het ontwerp opgenomen bouwhoogte van 4 meter is afgestemd op de huidige aanwezige bebouwing en opgenomen om reden van het feit, dat in het onderliggende bestemmingsplan "Zeeheldenbuurt 2010" abusievelijk geen maximaal toelaatbare bouwhoogten voor het perceel waren opgenomen. In verband met het feit, dat blijkens deze mail concrete nieuwbouwplannen worden ontwikkeld achten wij het uit stedenbouwkundig oogpunt passend indien ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte aansluiting wordt gezocht bij de aangrenzende bebouwing aan de Elandstraat. Om deze reden wordt u ambtshalve voorgesteld de goot- en nokhoogte voor deze percelen gewijzigd vast te stellen op respectievelijk 9 en 12 meter.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een herziening van vigerende bestemmingsplannen, waarvan de noodzaak voortkomt uit:

1. het tegemoetkomen aan een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Spuiplein);
2. het opheffen van gebruiksbeperkingen, die niet door dwingende redenen worden gerechtvaardigd;
3. het herstellen van onvolkomenheden, zoals het abusievelijk niet opnemen van bouwhoogten;

4. het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met de door de raad vastgestelde Horecavisie;
5. het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met het gewijzigde verkeerskundige en stedenbouwkundige inzichten waardoor de achteraf ten onrechtewegbestemde bebouwing gehandhaafd kan blijven.

In verband hiermede kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening en kan ook anderszins verhaal van kosten achterwege blijven.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- *Onder vernummering van de overige bijlagen vervalt bijlage 1 bij de toelichting.*

Regels

- *In artikel 14 wordt lid b geschrapt en worden onder vernummering van de leden c, d en e in de leden e, f en g toegevoegd de leden b, c en d, luidende als volgt:*
- b. *Ingeval van een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep mogen:*
 1. *de activiteiten geen hinder voor de woonsituatie opleveren en niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingplichtig zijn;*
 2. *de activiteiten naar de aard en uitstraling geen afbreuk doen aan en inbreuk maken op het karakter van de woning waarbij de activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden uitgeoefend en geen buitenopslag en (licht)reclame tot gevolg hebben;*
 3. *de activiteiten geen detailhandel en/of horeca betreffen;*
 4. *de activiteiten aan de woonfunctie geen te grote verkeer aantrekkende werking tot gevolg hebben waarbij de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.*
- c. *Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;*
- d. *Of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder c wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:*
 1. *voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
 2. *voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
 3. *burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning*
- *Onder vernummering van de overige bijlagen vervallen de bijlagen 2, 4, 5 en 6.*

Verbeelding

- *De op de Verbeelding vermelde bouwhoogte bij de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in 16 m;*
- *De op de Verbeelding vermelde bouwhoogte voor de percelen Elandstraat 97 en 99 te wijzigen in een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter.*

Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- *In hoofdstuk 2.6. wordt in datering van de toekomstvisie Horeca 2010-2015 gewijzigd in februari 2010;*
- *In hoofdstuk 2.6 wordt “panden” vervangen door “vestigingen”.*

Regels

- *Artikel 5.4, onder c.2. wordt geschrapt;*
- *Aan artikel 5.4, onder c. wordt toegevoegd:
2.bij de 30% wordt reeds gevestigde horeca tot en met categorie III van de Staat van Horeca-inrichtingen, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels” meegeteld;*
- *In artikel 15.1 onder f wordt de zinssnede “onder j” vervangen door “onder i”;*
- *In artikel 15.1 onder g wordt de zinssnede “onder m” vervangen door “onder l”;*
- *Bijlage 1 wordt vervangen door de Staat van Horeca-inrichtingen, gelijkloidend aan de aan het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 verbonden Staat van Horeca-inrichtingen.*

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 4 september 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, 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. 2018.89 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen RA. 2018.90 en RA.2018.92 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

- IV. tot herziening van de op het plangebied Partiële herziening verspreide locaties betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Transvaal 2010, vastgesteld bij raadsbesluit 30, d.d. 10 maart 2011;
 - St. Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 123, d.d. 17 oktober 2013;
 - Wijnhavenkwartier en Spuiplein, vastgesteld bij raadsbesluit 42, d.d. 11 juni 2015;
 - Zeeheldenkwartier 2010, vastgesteld bij raadsbesluit 84, d.d. 8 september 2011;
 - Zorgvliet en World Forum, vastgesteld bij raadsbesluit RIS294918, d.d. 29 september 2016.
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor de Partiële herziening verspreide locaties geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 oktober 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Partiële herziening verspreide locaties wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-40ON in NL.IMRO.0518.BP0339ZHerstelpln-50VA.