



Datum
23 januari 2024

Registratienummer
DSO/10675829
RIS317781

Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 27 juni 2023 (DSO/10433983 - RIS315969) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied ligt in het Stadsdeel Bezuidenhout. Het plangebied wordt begrensd door de Juliana van Stolberglaan, de Prinses Beatrixlaan en de Utrechtsebaan.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

Begin 2022 is het Koninklijk Conservatorium verhuisd naar Amare. Hiermee is de locatie van het huidige Koninklijk Conservatorium-locatie (KC-locatie) aan de Juliana van Stolberglaan 1 beschikbaar gekomen voor een herontwikkeling. Vanwege de strategische ligging in het CID biedt de KC-locatie veel potentie voor een hoogwaardige ontwikkeling. In 2019 hebben de gemeente Den Haag en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in een bestuursovereenkomst afspraken gemaakt om de kantoorbehoefte van het Rijk deels op de KC-locatie te accommoderen. Daarnaast heeft de gemeente in 2021 met de ANWB een intentieovereenkomst gesloten om ANWB de mogelijkheid te bieden om te komen tot een haalbaar plan voor de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor op deze locatie. De herontwikkeling van de kavel past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Zodoende is het nodig een nieuw juridisch planologisch kader vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 voorziet hierin.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 voorziet in een actueel juridisch planologisch kader waarmee de realisatie van een kantoorontwikkeling van circa 61.000 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO), waarvan circa 25.000 m² BVO voor de ANWB en circa 36.000 m² BVO voor het RVB, wordt mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bevat een stedelijk economisch programma van werken en voorzieningen. De ontwikkeling omvat tevens een levendig (deels) publiek en maatschappelijk toegankelijk programma met onder andere een ANWB-winkel, cafés/restaurants en dienstverlenende functies.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Bezuidenhout, vastgesteld op 24 april 2014 en onherroepelijk geworden op 18 augustus 2014. Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluherzieningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

a. Parapluherziening (fiets) parkeren, vastgesteld 20 september 2018, geheel onherroepelijk 16 december 2018, waardoor actuele (fiets)parkeernormen in vigerende plannen worden gehanteerd.

b. Parapluperziening Staat van Bedrijfsactiviteiten, vastgesteld op 20 december 2018 en onherroepelijk geworden op 16 april 2019.

- *Bestemmingsplan verbrede reikwijdte*

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van het Central Innovation District (CID). Het CID is middels de 7e tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (Bchw). Dit artikel biedt gemeenten mogelijkheden om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen en vooruit te lopen op de komst van de Omgevingswet. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor omgevingsaspecten zoals natuur, verkeer, cultuurhistorie rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen (voor zover die al niet op Rijks- of provinciaal niveau wordt gereguleerd). Ook biedt de verbrede reikwijdte mogelijkheden tot opname van lokale verordeningen in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan verbrede reikwijdte kan functies aan locaties toedelen, waarbij globaal onderzoek kan worden uitgevoerd. Pas wanneer zich een concreet initiatief voordoet dient onderzoek plaats te vinden naar de precieze invulling.

- *Economische uitvoerbaarheid*

Het onderhavige plan betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Voorliggend plan dat voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Juliana van Stolberglaan 1 met een programma van 61.000 m2 bvo, bestaande uit kantoren, horeca en voorzieningen, stallingsruimten voor fietsen en parkeren van (deel-) auto's, is een initiatief van een ontwikkelaar. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf werken op de KC locatie samen op basis van de afspraken zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst waarin is afgesproken om de kantoorbehoefte van de Staat deels op de KC locatie te accommoderen (RIS302798).

De gemeente Den Haag en de ontwikkelende partijen sluiten een gronduitgifte-overeenkomst. De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede planschade en de uitvoering van het plan, zullen worden verhaald bij het aangaan van deze overeenkomst. Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het kostenverhaal middels gronduitgifte zal worden verzekerd. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

PROCEDURE

- *Vooroverleg*

Op 21 juli 2022 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, Rijkswaterstaat, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

- *Inspiraak*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 27 juni 2023, RIS315974, heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Op 22 augustus 2023 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2023 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op dinsdag 19 september 2023 is een informatiebijeenkomst gehouden voor het bestemmingsplan. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BPO372GJvStolberg-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10602320	Belanghebbende
02.	10617598	Stichting Wijkberaad Bezuidenhout
03.	10620854	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken (AVN)
04.	10620827	Belanghebbende
05.	10619972	Provincie Zuid-Holland

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 10602320 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

a. Zienswijze

“Dank voor de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie van het huidige Koninklijk Conservatorium aan de Juliana van Stolberglaan 1 in Den Haag. Wellicht ten overvloede, maar we zouden graag een reactie ontvangen op onze zienswijze. Liefst ruim voordat het ontwerpbestemmingsplan in de commissie/gemeenteraad wordt behandeld.

Reactie

De raadsgriffie informeert indieners van zienswijzen voorafgaand aan de betreffende commissievergadering waarin het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen besproken wordt. Voorafgaand aan de betreffende commissievergadering is het raadsvoorstel, met daarin de beantwoording van de zienswijzen, te vinden op de gemeentelijke website (<https://denhaag.raadsinformatie.nl>).

b. Zienswijze

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft een lager bouwvolume dan de Nota van Uitgangspunten (NvU) toestaat. Dat is heel fijn voor de omwonenden. Het bouwvolume van ongeveer 70 meter hoog is wat bewoners eerder al hadden voorgesteld, de bewoners hadden daarnaast ook nog een wissel van de torens voorgesteld om bezonningseffecten echt te minimaliseren zonder afbreuk te doen aan het gewenste bouwvolume en het gewenste pocket park.

Reactie

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in feite op de kaders die zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU) en niet op het bestemmingsplan. De NvU geeft een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de KC-locatie binnen de ambities van de Structuurvisie CID de gebiedsagenda's en de ruimtelijke context. Daarnaast biedt het ruimtelijke en functionele kaders en randvoorwaarden voor de bouwveloppe en aangrenzende en tussengelegen buitenruimte. In het kader van de NvU is het bouwvolume dat bewoners eerder hebben voorgesteld evenals de wissel van de torens besproken en is als volgt gereageerd:

Bij de beoordeling van het plan zijn ook de wensen van ANWB en het Rijksvastgoedbedrijf meegenomen. Nadat een weloverwogen beschouwing voor alle partijen is gemaakt, is geconcludeerd dat het alternatieve plan van de bewoners niet alle belangen meeweegt.

Dit is als volgt toegelicht in de Commissie Ruimte ter behandeling van de Nota van Inlichtingen KC-locatie (d.d. 2 februari 2022):

- 1. Als we opnieuw een planproces vormgeven om de andere optie te onderzoeken zal dit een fikse vertraging voor het project opleveren. Dit is voor de ANWB niet acceptabel. Het risico is dat zij zullen afhaken. Door mee te gaan in het plan wordt daarmee het risico gelopen dat ANWB uit Den Haag vertrekt.*
- 2. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de hoogtemarkering op de hoek van de Juliana van Stolberglaan en de Beatrixlaan belangrijk als "hoekpunt/markering" van het CID.*
- 3. RVB komt met het alternatieve plan langs de Utrechtsebaan en heeft geen adres aan de Beatrixlaan of Juliana van Stolberglaan.*
- 4. ANWB hecht aan de huidige locatie met entree aan de hoek Juliana van Stolberglaan en het pocket park, op deze wijze wordt het gebouw op de gewenste manier doorwaadbaar. Ook hecht ANWB aan de locatie aan de Utrechtse baan vanwege de zichtbaarheid de connectie met mobiliteit.*
- 5. Ook voor de faseerbaarheid van de ontwikkeling is het alternatieve model geen prettige variant. Omdat ANWB eerst gaat bouwen, houd je dan lang een bouwput langs de Utrechtsebaan.*

Verder speelt mee dat het ANWB gebouw niet hoger kan, omdat ANWB in haar kantoor grote vloervelden nodig heeft.

De NvU is door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee het uitgangspunt voor het opgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan past binnen de kaders en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de NvU. We zien daarom geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gelet op voorgaande is het wisselen van de gebouwen ten behoeve van de ANWB en RVB derhalve niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat invulling is gegeven aan de onderzoekswens om de bezonningseffecten zoveel als mogelijk te reduceren. Dit is uitgebreid toegelicht in paragraaf 5.9.3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

c. Zienswijze

Uit de stukken die wij van gemeente en RVB hebben ontvangen met een beroep op de Wet Open Overheid (WOO) blijkt dat de partijen waarmee is onderhandeld in de aanloop naar de NvU (gemeente, RVB en ANWB) het niet met elkaar eens waren. Het RVB wilde altijd al een toren van maximaal 76 meter hoog. De gemeente wilde om onduidelijke redenen per se een hoge toren op de hoek van Juliana van Stolberglaan/Prinses Beatrixlaan als 'hoogteaccent' en vond dat veel belangrijker dan de belangen van de eigen inwoners. De ANWB wilde hoe dan ook langs de Utrechtse Baan

gehuisvest worden. En ook het beoogde pocketpark was onderwerp van discussie, vanwege de slechte ligging qua zon, het slechte windklimaat en de ligging boven op een parkeergarage.

Reactie

In het proces van de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan, heeft de gemeente samen met de ANWB/Provast en het Rijksvastgoedbedrijf verschillende alternatieven besproken en afgewogen. Standpunten van partijen zijn daarbij gewisseld. Op basis van een brede afweging heeft de gemeente alternatieven, waaronder die van de omgeving, laten afvallen. Zie ook de reactie onder b.

d. Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is niet genoeg en het kan veel beter. De bewoners van de Adelheidstraat, Emmastraat en Wilhelminastraat hebben in de aanloop naar de besluitvorming over de NvU een eigen plan uitgewerkt. Dit plan lijkt minder gevolgen met zich mee te brengen voor bewoners (minder woningen zakken nog verder onder de bezonningsnorm of komen onder de bezonningsnorm) en doet recht aan de bouwvolumes van RVB en ANWB en de wens voor een pocket park van de gemeente.

De gemeente heeft geweigerd om dit plan verder te onderzoeken. In eerste instantie omwille van de snelheid, de NvU was al verstuurd (de gemeente had alleen verzuimd te reageren op diverse verzoeken vanuit de bewoners om in gesprek te komen voorafgaand aan het versturen van de NvU). In tweede instantie omdat de (op basis van onjuiste informatie en daarmee onzorgvuldig) vastgestelde NvU dat zou verhinderen, ondanks de aangenomen motie, ingediend door D66, waarin verwezen wordt naar de variant van de bewoners.

Reactie

Bij de beoordeling van het plan zijn ook de wensen van ANWB en het Rijksvastgoedbedrijf meegenomen. Nadat een weloverwogen beschouwing voor alle partijen is gemaakt, is geconcludeerd dat het alternatieve plan van de bewoners niet alle belangen meeweegt. Zie verder de reactie op zienswijze 1b.

e. Zienswijze

Nu suggereert de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan dat de enige mogelijkheid om de bezonningsnorm niet te overschrijden een absurd laag bouwvolume is (door uit te gaan van het eigen plan en de gebouwen niet om te wisselen op het beschikbare bouwplot, zoals de bewoners hebben voorgesteld) en laat de variant van de bewoners volledig buiten beschouwing.

Reactie

Zoals in de reactie onder b. reeds is aangegeven, betreft het ontwerpbestemmingsplan de planologisch-juridische vertaling van het plan dat binnen de kaders van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten is uitgewerkt. Het wisselen van de gebouwen dan wel het beschouwen van het alternatieve plan is derhalve niet aan de orde. Daarnaast weegt het alternatieve plan, zoals onder d. aangegeven, in onvoldoende mate alle belangen mee. In het uitgevoerde bezonningsonderzoek dat een bijlage vormt bij het ontwerpbestemmingsplan is derhalve invulling gegeven aan de motie 'Laat de zon schijnen in Bezuidenhout', door te redeneren vanuit de kaders die de NvU aan de planontwikkeling stelt. Kort samengevat blijkt uit het bezonningsonderzoek dat door het volume dat het bestemmingsplan toestaat de overschrijding van de bezonningsnorm beperkt is.

In het rapport van Peutz wordt immers geconcludeerd dat door het verlagen van de hoogte van het RVB-gebouw deel van 91m naar 76m het aantal woningen waar niet aan de bezonningsnormen wordt voldaan is afgenomen. Ook de periode waarin niet aan de bezonningsnormen wordt voldaan

is in beeld gebracht. Het gaat hierbij om een periode van enkele dagen tot enkele weken. De ontwikkeling heeft hiermee een relatief beperkte impact. Afgezet tegen het belang van de realisatie van de ontwikkeling zoals hierboven opgesomd, wordt dit beperkte effect op het gebied van bezonning rechtvaardig bevonden en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

f. Zienswijze

U begrijpt dat wij als bewoners teleurgesteld zijn in de werkwijze van de gemeente en graag een herziening van het bestemmingsplan en NvU willen. Tijd kan niet het argument zijn. Hooguit een gelegenheidsargument zoals dat ook gebruikt is om de NvU er zo snel mogelijk doorheen te krijgen. Als puntje bij paaltje komt, blijkt er altijd tijd voor de overheid zelf lijkt te zijn. De gemeente heeft bijvoorbeeld zoveel extra tijd genomen om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen, dat het uitwerken van het bewonersalternatief als voorkeursoptie er ook nog wel bij kan.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten (NvU). Omdat de NvU een reeds door de gemeenteraad vastgesteld kader betreft en het ontwerpbestemmingsplan hiervan een planologisch-juridische vertaling is, zien wij geen aanleiding beide documenten te herzien. Daar komt bij dat ten tijde van de vaststelling van de NvU reeds door het college is gereageerd op het door de bewoners aangedragen alternatieve plan.

g. Zienswijze

Een amendement met de strekking om het bewonersalternatief de voorkeur te laten zijn (ingediend door Hart voor Den Haag) heeft het overigens destijds op een enkele stem na niet gehaald. Hier komen we later nog op terug in deze zienswijze.

Reactie

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

h. Zienswijze

Hieronder zetten we onze zienswijze nader uiteen.

1. Onzorgvuldige besluitvorming: werkwijze gemeente t.a.v. de bezonningsnorm

De gemeente Den Haag hanteert een lage norm voor bezonning. Op 19 februari moet in het midden van de voor- en achtergevel gezamenlijk sprake zijn van 2 uur zon, gemeten op anderhalve meter van de grond. Een norm die zo laag is vastgesteld zou moeten worden gehanteerd als een harde norm en bij planvorming als uitgangspunt moeten worden genomen. In de praktijk wijkt de gemeente onder het mom van algemeen belang met grote regelmaat af van deze norm. Waarbij het algemeen belang vaag wordt omschreven en nauwelijks wordt gekwantificeerd in de vorm van bijvoorbeeld een kosten-batenanalyse.

De oorzaak hiervan is dat aan de voorkant bij de planuitwerking de bezonningsnorm niet als uitgangspunt wordt meegenomen. Plannen worden uitgewerkt, afspraken met private partijen worden gemaakt en pas vlak voor verzending van de uitwerking naar de gemeenteraad wordt een bezonningsonderzoek gedaan. Dit scenario heeft zich ook voorgedaan bij de uitwerking van de plannen voor de KC-locatie. Het bezonningsonderzoek is een verplicht nummer voor de gemeente en de uitkomsten worden niet serieus genomen. De uitkomsten daarvan zijn daardoor niet meer van invloed op de besluitvorming. Als blijkt dat de bezonningsnorm wordt overschreden, dan is dat op dat moment vooral een hobbel die zo snel mogelijk genomen moet worden, door 'gemotiveerd' af te wijken. Het is in ieder geval geen aanleiding om planvorming te heroverwegen of aan te passen. Dit wordt ondersteund door de stukken die wij met een beroep op de WOO hebben opgevraagd bij het RVB en de

gemeente Den Haag.

Bijvoorbeeld: in een directeurenoverleg van 11 november 2021 wordt gevraagd in hoeverre het niet kunnen voldoen aan de gemeentelijke bezonningsnorm een risico is voor de NvU. Hierop wordt geantwoord dat men denkt dat dit geen groot risico is. Er kan immers gemotiveerd van afgeweken worden door de gemeenteraad op basis van de NvU.

Welke motivatie dat is, is volstrekt onduidelijk. In het geval van de KC-locatie is in de stukken die bij de gemeente en het RVB beschikbaar zijn over deze kwestie nergens een afweging te vinden waarin bewonersbelangen zijn meegenomen. De enige motivatie die te vinden is, is dat de gemeenteraad gemotiveerd kan afwijken. De gemeenteraad heeft vervolgens inderdaad afgeweken, maar zonder motivatie. Aanleiding voor ons om te verzoeken het plan van de bewoners alsnog de voorkeursvariant te laten zijn. Mocht dit niet gebeuren, zien wij ons genoodzaakt om tot aan de hoogste instantie bezwaar en beroep te voeren, omdat de gemeente een onzorgvuldig proces heeft doorlopen.

Reactie

In Nederland bestaat geen specifieke wetgeving die de bezonning regelt. De gemeentelijke bezonningsnorm sluit aan op de TNO-norm. Zie ook RIS170509. Het is mogelijk, wanneer daar een goede reden voor is, om van beleid of normen af te wijken. Per keer wordt er een afweging gemaakt. Voordat er tot planvorming over wordt gegaan, wordt er een uitgebreid proces doorlopen. De stedenbouwkundige uitgangspunten die in het randvoorwaardendocument, de NvU, worden opgenomen, komen na een zorgvuldig proces tot stand. Zie verder de reactie onder e.

i. Zienswijze

In bezonningsstudies wordt veelal gesproken over beperkte achteruitgang als woningen al onder de norm zitten of net daarboven en door de bouwplannen onder de norm komen. Dat lijkt nogal voor de hand liggend bij een heel laag vastgestelde norm. Lager dan O kan het immers niet worden. Maar voor de gemeente is dat dan extra reden om toch af te wijken en het belang van bewoners niet mee te wegen. Immers, zo weinig zonuren, wat maakt nog wat minder dan eigenlijk uit? Waarbij de gemeente volledig voorbijgaat aan de noodzaak voor verduurzaming van woningen. Zonnepanelen leveren steeds minder op, passieve zonne-energie verdwijnt en overdag moet permanent de verlichting in huis aan om het leefbaar te houden. Ook tuinen komen meer in de schaduw te liggen, wat niet bijdraagt aan de noodzakelijke vergroening.

Reactie

In het kader van dit bestemmingsplan wordt er aan het door de gemeenteraad vastgestelde bezonningsbeleid getoetst. Of de norm te laag is, is in het kader van deze toetsing niet relevant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat TNO tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari – 21 oktober beschouwd als voldoende bezonning.

Het gemeentelijk bezonningsbeleid sluit aan op de lichte TNO-norm en hanteert als ondergrens ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden.

De mogelijkheid bestaat om af te wijken van de ondergrens, mits hieraan een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt.

In de belangenafweging om al dan niet mee te werken aan een afwijking van de bezonningsnorm, wordt zowel het belang van de bewoners, het belang van de ontwikkelaar, maar ook het algemeen belang betrokken.

De afweging van belangen heeft ertoe geleid dat de bouwhoogte van de Rub toren is bijgesteld van 91 meter naar 76 meter. Er is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Uit het bezonningsonderzoek valt op te maken dat er in de periode maart – oktober wel aan de bezonningsnormen voldaan wordt.

j. Zienswijze

Enkele gevolgen van de werkwijze van de gemeente: door de bouw van de Grotiustorens zijn 18 woningen verder onder de norm gezakt. Door de plannen voor de KC-locatie zakken 6 woningen verder onder de norm en komen 5 woningen onder de norm. De plannen voor de Anna van Hannoverstraat leiden tot 15 woningen die verder onder de norm zakken en 4 woningen die onder de norm komen. De bouw van de Monarch heeft geleid tot 4 woningen die verder onder de norm zakken. En de bouw van The Grace leidt tot 22 woningen die verder onder de norm zakken en 22 woningen die onder de norm komen.

Bij elkaar leidt het CID nu al tot schade aan **bijna 100 woningen**. Waarbij er nog een enorme hoeveelheid plannen aankomt in het CID met bijkomende schade als gevolg. Inmiddels zijn bijvoorbeeld de plannen voor de verbouwing van het Paleis van Justitie in Den Haag concreter en ook dat leidt weer tot hogere bouw en bezonningseffecten in hetzelfde gebied als de Grotiustorens en de plannen voor de KC-locatie. De salamitactiek wordt hier in optima forma toegepast door de gemeente.

Reactie

Er is geen sprake van het toepassen van salamitactiek. Het is niet mogelijk om gehele CID in één keer te ontwikkelen. Binnen het CID ontwikkelen diverse partijen op hun perceel een eigen ontwikkeling. In het kader van elke afzonderlijke planologische procedure wordt een specifieke afweging ten aanzien van de bezonningseffecten gemaakt. Dit heeft voor de KC-locatie plaatsgevonden in paragraaf 5.9.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan.

k. Zienswijze

2. Onzorgvuldige besluitvorming: gemeenteraad onjuist geïnformeerd

De bewoners hebben in oktober en in november 2021 een brief aan de wethouder gestuurd om hun zorgen onder de aandacht te brengen en suggesties ter verbetering mee te geven (zie bijlagen). Daarbij hebben zij ook het voorstel gedaan om in gesprek te komen met de gemeente over alternatieven en om een reactie gevraagd. De gemeente heeft pas na het versturen van de nota van uitgangspunten aan de Raad een reactie aan de bewoners gegeven (zie bijlage). En dat gebeurde pas na herhaaldelijk aandringen bij wethouder en burgemeester. De kennelijke haast die de gemeente en ANWB hadden om tot een vastgestelde nota van uitgangspunten te komen, lijkt hieraan ten grondslag te liggen. De haast die de wethouder ook herhaaldelijk heeft uitgesproken in de commissie ruimte en in de raadsvergadering van februari 2022.

Reactie

Dit onderdeel van de zienswijze richt zich tot de totstandkoming van het NvU Juliana van Stolberglaan 1. Daarmee valt het feitelijk gezien buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan en

ontbeert het een juridische grondslag. Sub k. van de zienswijze wordt derhalve ingevolge artikel 3:15 Awb jo. 3:8 lid 1 sub c d Wro niet ontvankelijk verklaard.

l. Zienswijze

De bewoners hebben de gemeente gewezen op een fout in de bezonningsstudie. Er was door het betreffende bureau gebruik gemaakt van een verouderde plattegrond van Bezuidenhout, waardoor een groot aantal woningen niet was meegenomen in de studie. De gemeente heeft het betreffende bureau met spoed een nieuwe bezonningsstudie laten uitvoeren. Ook daar zaten weer fouten in. Het is opvallend dat de gemeente hier wel tijd voor had, maar geen tijd kon maken om het plan van de bewoners verder te onderzoeken.

Reactie

Zie de beantwoording onder b, c en d.

m. Zienswijze

Op 7 februari 2022 heeft de behandeling van de NvU in de commissie ruimte plaatsgevonden. Daarbij is tevens een amendement ingediend door Hart van Den Haag om het alternatief van de bewoners de voorkeursvariant te laten zijn. Op 9 februari is de NvU vastgesteld in de raad en is het genoemde amendement op een verschil van enkele stemmen verworpen. Voorafgaand aan de stemmingen op 9 februari heeft de wethouder de Raad verkeerd geïnformeerd over het alternatief dat door bewoners is uitgewerkt. De wethouder heeft zonder enig voorbehoud en geheel ten onrechte aan de gemeenteraad als feiten gepresenteerd dat dit alternatief waarschijnlijk niets doet voor de woningen die in het voorstel van de gemeente onder de bezonningsnorm komen en dat het sowieso zou leiden tot een slechter windklimaat in het pocket park. Hiermee is de gemeenteraad onjuist geïnformeerd.

Reactie

Zie de beantwoording onder k.

n. Zienswijze

In de ambtelijke reactie aan de bewoners (8 februari 2022) blijkt dat er geen onderbouwing is voor de stelling dat het alternatief qua bezonningsnorm waarschijnlijk niets doet en dat de uitspraak dat het sowieso leidt tot een slechter windklimaat ook niet onderbouwd kan worden. De gemeente stelt juist dat er onderzoek nodig is. Onderzoek waar de bewoners al enige tijd om vragen.

Reactie

Zie de beantwoording onder k.

o. Zienswijze

Toelichting gemeente uit mail van 8 februari 2022 over alternatief bewoners:
Het omwisselen van de twee bouwvolumes leidt tot een ander windklimaat. Het is aannemelijk dat in de alternatieve variant het windklimaat in het pocketpark verslechterd t.o.v. het NVU model, vanwege de veranderde positie van de toren. Een onderzoek zou moeten uitwijzen hoe het windklimaat exact verandert. Bij het verwisselen van de toren met het lagere ANWB gebouw, maar met behoud van een bouwhoogte van 91 meter, is niet zo te zeggen of alsnog aan de bezonningsnorm kan worden voldaan. Het is mogelijk dat er een positief effect ontstaat, echter het effect op de bezonning van de woningen kan ook negatief zijn, gezien de bezonningsproblematiek van het hogere bouwvolume in de rooilijn van de Juliana van Stolberglaan (t.o.v.

stedelijke laag van de toren) en de verplaatsing van de toren naar het achterliggende plot. Een onderzoek zou moeten uitwijzen hoe de bezonning exact verandert.

Reactie

Zie de beantwoording onder k.

p. Zienswijze

Op dit moment is de best beschikbare informatie de door de bewoners opgestelde animatie, die met de gemeente is gedeeld voorafgaand aan de raadsvergadering. Onderdeel hiervan is een inschatting van de bezonningseffecten. Deze laat zien dat er een positief effect te verwachten is voor de bezonning ten opzichte van het voorstel van de gemeente. Wij zien graag een studie naar de bezonning en windeffecten van ons alternatief, zodat de gemeenteraad deze informatie kan betrekken bij de afweging van ons alternatief.

Reactie

Deze reactie ziet eigenlijk op de NvU fase. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de NvU de kaders waarbinnen de planontwikkeling dient plaats te vinden in een eerder stadium vastgesteld. Zie verder de beantwoording onder k.

q. Zienswijze

De hierboven genoemde niet onderbouwde en onjuist informatievoorziening vanuit de wethouder aan de gemeenteraad heeft er naar onze stellige overtuiging aan bijgedragen dat het amendement van Hart voor den Haag om het alternatief van bewoners de voorkeursvariant te laten zijn, net onvoldoende steun heeft gehad. De besluitvorming over de NvU is onzorgvuldig tot stand gekomen en vraagt om herziening.

Reactie

De NvU is op de gebruikelijke wijze tot stand gekomen. Er is geen sprake van onzorgvuldige besluitvorming. Zie ook de beantwoording onder k.

r. Zienswijze

Ten aanzien van het pocket park is het relevant te melden, op basis van informatie uit het WOO-verzoek, dat de realisatie hiervan risicovol is. Het park komt bovenop een parkeergarage. Het is duur om dit te realiseren. Een park is immers heel zwaar en dat stelt serieuze eisen aan de ondergrond.

Reactie

In het kader van de bouwvergunning zal aangetoond moeten worden dat het bouwplan constructief aan alle wettelijke eisen voldoet. Vooruitlopend daarop kan al worden aangegeven dat ten behoeve van realisatie van het pocketpark het dek van de parkeergarage geschikt is voor een hoge grondbelasting en een groeninrichting.

s. Zienswijze

Voor zover wij kunnen overzien is er geen budget gereserveerd bij beide private partijen om de constructie zo te maken dat de aanleg van een pocket park mogelijk is. Ook is onduidelijk of het überhaupt mogelijk is om op deze locatie de constructie zo te maken dat de aanleg van een pocket park mogelijk is.

Reactie

Het budget voor aanleg van het pocketpark is voorzien in de grondexploitatie (GREX).

Zie verder het antwoord onder r.

t. Zienswijze

Uit de stukken die bewoners met een beroep op de WOO hebben ontvangen blijkt dat het RVB grote vraagtekens heeft bij het pocket park, onder meer vanwege de ligging (geen zon, veel wind), grote kans dat dit een onaangename plek wordt.

Reactie

Zie de beantwoording onder c.

u. Zienswijze

In de planvorming suggereert de gemeente grote waarde te hechten aan het park, maar de haalbaarheid is nog lang niet vastgesteld.

Reactie

De ambities voor het pocketpark zijn omschreven in de Nota van Uitgangspunten (NuU) en het Beeldkwaliteitsdocument (Bkd). Dat zal het vertrekpunt zijn.

Het bestemmingsplan maakt het pocketpark mogelijk, maar de technische uitwerking vindt op een later moment plaats.

v. Zienswijze

In de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan staat niet voor niets dat de gemeente de ambitie heeft om nieuwe bomen in het pocket park te plaatsen. De vraag is waarom de gemeente hier de deur al openzet voor een scenario dat die er toch niet komen en deze open formulering heeft gekozen in de stukken. Wat weet de gemeente nu al, maar waar wordt de Raad niet over geïnformeerd?

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van het pocketpark mogelijk, maar schrijft niet voor wat de inrichting van het park moet zijn. Omdat op dit moment niet duidelijk is wat de uiteindelijke inrichting van het Pocketpark wordt, maar de gemeente wel de ambitie heeft om bomen in het park te plaatsen, is een dergelijke formulering gebruikt.

w. Zienswijze

Er lijkt zich hier eenzelfde scenario te ontwikkelen als bij de toegezegde overkapping van de Utrechtse Baan. Onuitvoerbaar in praktische en financiële zin. De gemeenteraad wordt op dit punt niet goed geïnformeerd. Ondertussen wordt het groen op de KC-locatie al gekapt. De kans is dus groot dat met de komst van ANWB en RVB de verstening in dit al versteende gebied alleen maar groter wordt. En woningen en (groene!!) tuinen in de schaduw worden gezet voor een park dat niet haalbaar is.

Reactie

Zie de beantwoording onder s, t, u en v.

x. Zienswijze

3. Onzorgvuldige besluitvorming: gemeente ziet alleen afspraken met RVB en ANWB als algemeen belang, bewoners leggen het af tegen lobbyorganisatie.

De gemeente verwijst herhaaldelijk naar afspraken die met ANWB en RVB zijn gemaakt over de invulling van de locatie en lijkt daarmee te suggereren dat te zien als het algemeen belang. Bewonersbelangen lijken irrelevant en niet te zijn meegenomen in de afweging. Uit de stukken van de gemeente en ook uit de stukken die bewoners hebben opgevraagd met een beroep op de WOO, blijft onduidelijk welke afspraken met de ANWB zijn gemaakt die ertoe leiden dat het alternatief van de bewoners in het geheel niet onderzocht wordt.

Reactie

Zie de beantwoording onder b, c, d en k.

y. Zienswijze

Wel blijkt uit de stukken dat voor de ANWB zichtbaarheid van belang is, wat verklaart waarom de ANWB graag langs de Utrechtse Baan wil huisvesten. Maar het is geen verklaring voor de vraag waarom de gemeente daarin meegaat, ook nadat blijkt dat dit tot nadelige gevolgen voor de eigen bewoners leidt, die veel meer beperkt kunnen worden als de ANWB verplaatst naar de Juliana van Stolberglaan.

Reactie

Zie de beantwoording onder b, c, d en k.

z. Zienswijze

Dan is de ANWB overigens nog steeds zichtbaarder dan op de huidige locatie. Dat doet de vraag rijzen welke afspraken er met de ANWB zijn gemaakt waardoor de gemeente een onderzoek naar het bewonersalternatief in het geheel niet wil toestaan en belangen van bewoners van tafel veegt. De bewoners leggen het hieraf tegen een grote lobbyorganisatie.

Reactie

Zie de beantwoording onder b, c, d en k.

aa. Zienswijze

De NvU had nauwelijks aandacht voor bewonersbelangen. Voor het ontwerpbestemmingsplan geldt hetzelfde. In de huidige situatie is bezonning van woningen al slecht, er zijn veel woningen waar de geluidskwaliteit slecht is, de luchtkwaliteit overschrijdt de WHO-norm. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van verslechtering op alle punten. Bij een dergelijke ontwikkeling had verbetering als randvoorwaarde gesteld moeten worden. Bijvoorbeeld de geluidskwaliteit verbeteren om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheidsbescherming.

Reactie

Om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Alle relevante aspecten zijn onderzocht.

In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is onderzocht in welke mate er – als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling, sprake is van een toename van de geluidbelasting bij bestaande woningen in de omgeving van het plan. Zie paragraaf 4.2 van bijlage

XI van de vormvrije mer-beoordeling (bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan). Geconcludeerd is dat de toename van de geluidbelasting als gevolg van de beoogde ontwikkeling relatief beperkt is.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde. Voor een reactie op het aspect bezonning verwijzen wij naar de eerdere antwoorden.

bb. Zienswijze

Waarom gelden er wel allerlei eisen ten aanzien van nieuwbouwwoningen, maar niet ten aanzien van bestaande woningen als er naast deze woningen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden?

Reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet aangetoond worden of er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Om inzichtelijk te maken of dit het geval is, is er onderzoek gedaan. Bij omgevingsaspecten die uitstralingseffecten hebben op de omgeving (zoals bijvoorbeeld het omgevingsaspect 'bedrijven en milieuzonering' en het omgevingsaspect bezonning) worden de bestaande woningen betrokken en gelden er wel degelijk eisen ter plaatse van de bestaande woningen en wordt er wel degelijk getoetst aan de geldende eisen.

cc. Zienswijze

Maar, de gemeente heeft geen plannen gemaakt om daar verbetering in aan te brengen. De gemeente heeft plannen gemaakt met een private partij. Alles is erop gericht deze afspraken te handhaven, dat is een doel op zich geworden.

Reactie

Uit de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken blijkt niet dat er verbeteringen nodig zijn ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving van het plangebied.

dd. Zienswijze

De gemeente staat de bouw van een parkeergarage toe in een gebied dat volgens de uitgangspunten van het CID juist vooral bereikt zou moeten worden met het OV, vanwege de ligging van het CID ten opzichte van een aantal belangrijke OV-knooppunten in Den Haag.

Reactie

Het gemeentelijk beleid sluit autogebruik niet uit. Wel dient de parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd te worden. Zodoende dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een parkeergarage op het perceel te realiseren.

ee. Zienswijze

Het beleid voor het CID is dat uitgegaan wordt van max 15% vervoer met de auto in het CID. In de berekeningen voor de KC-locatie is 18% de uitkomst voor vervoer met de auto. Nadat de gemeente heeft ingegrepen op een scenario dat uitging van een hogere schatting. Zelfs met doorrekenen van het door de gemeente gewenste scenario is al sprake van een overschrijding van de CID-norm. Wat betekent dat de gemiddelde uitkomst van alle reële scenario's (ver) boven de norm zal zitten. En de omwonenden

straks met het probleem zitten van te veel autoverkeer en bijkomende geluidsoverlast en luchtvervuiling.

Reactie

De in de structuurvisie CID genoemde verdeling van het verkeer over de verschillende modaliteiten, geldt voor het gehele gebied en niet op plotniveau. De max van 15% voor het vervoer met de auto geldt dan ook nog steeds als streefwaarde voor het gehele gebied.

ff. Zienswijze

Het is de taak van de gemeente en de gemeenteraad om het algemeen belang te dienen. In de afweging van belangen, zouden bewonersbelangen altijd zorgvuldig moeten worden meegenomen.

Dat is aantoonbaar niet het geval in het ontwerpbestemmingsplan van de huidige KC-locatie aan de Juliana van Stolberglaan 1 in Den Haag. En wij hebben zomaar het vermoeden dat dit geen uitzondering is.

Daarom nogmaals het dringende verzoek om de belangen van bewoners echt op tafel te leggen, het alternatief van bewoners te zien als voorkeursvariant en niet in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.”

Reactie

Het bestemmingsplan KC-locatie past binnen de kaders van de Nota van uitgangspunten, welke op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en waarbij een weloverwogen beschouwing van alle belangen heeft plaatsgevonden. Het door de bewoners voorgestelde alternatieve plan is reeds tijdens de totstandkoming van het Nvu in beschouwing genomen, waardoor onderdeel 'ff' van de zienswijze feitelijk gezien buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt en ingevolge artikel 3:15 Awb jo. 3:8 lid 1 sub d Wro niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Bijlage 1: Overige bevindingen

gg. Zienswijze

In het parkeeronderzoek is het onduidelijk of voldoende is meegenomen dat in de woonwijk die naast het CID ligt maar beperkt sprake is van betaald parkeren. In dit deel van Bezuidenhout is alleen sprake van betaald parkeren op werkdagen, tussen 9 uur 's ochtends en 2 uur 's middags. Dat zal leiden tot een voorkeur voor parkeren in de wijk in plaats van in de (duur) betaalde nog aan te leggen parkeergarage. Dit pleit in ieder geval voor het aanpassen van de tijden voor betaald parkeren in de omliggende straten, om de parkeerdruk niet nog verder te laten stijgen.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een parkeergarage van twee lagen, die het hele bestemmingsvlak (oppervlakte ongeveer 9100m²) omvat. Het bestemmingsplan maakt hiermee ongeveer 18.200 m² parkeren mogelijk. Uitgaande van 25m² per parkeerplaats is er op de kavel ruimte voor maximaal 728 parkeerplaatsen.

Op basis van het programma (maximaal 61.000m² kantoor en voorzieningen) zijn op basis van het parkeerbeleid 264 parkeerplaatsen nodig (zie het mobiliteitsplan 030523 bijlage 19 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

Het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, waardoor het niet aannemelijk is dat er in de omliggende wijken geparkeerd zal worden. Het is niet noodzakelijk de tijden voor het betaald parkeren in de omliggende straten aan te passen.

hh. Zienswijze

Los daarvan zijn de aannames voor de extra verkeersdruk erg voorzichtig. Uit de stukken blijkt dat het onderzoeksbureau een scenario heeft gemaakt dat werd gezien als overschatting (door wie? En met welk belang?). In onze ogen is het gehanteerde scenario een onderschatting.

Reactie:

De verkeerseffecten zijn door Goudappel Coffeng doorgerekend met het verkeersmodel MRDH versie 2.10 (dit is opgenomen in bijlage IX van de vormvrije m.e.r.-beoordeling die als bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen). Van dit model zijn voor het planjaar 2040 de volgende scenario's beschikbaar:

Hoog, dit scenario gaat uit van een hoge generieke verkeersgroei (bepaald door het CPB), economische voorspoed (hoog auto- en rijbewijsbezit) en veel ruimtelijke ontwikkelingen, maar een gematigd lokaal mobiliteitsbeleid;

Stedelijke Referentie (SR): idem als hoog, maar in dit scenario wordt uitgegaan van een succesvol mobiliteitsbeleid (minder parkeerplaatsen en lage loopafstanden naar auto's);

Laag: in dit scenario wordt uitgegaan van een lage generieke verkeersgroei (bepaald door het CPB), minder economische voorspoed en alleen de vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, wel is het lokale mobiliteitsbeleid gematigd.

In dit geval is ervoor gekozen 2040 WLO Hoog als uitgangspunt te hanteren. Dit betreft een 'worstcase' benadering, omdat dit enerzijds een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar combineert, en anderzijds geen rekening houdt met beleid ten aanzien van het ontmoedigen van autoverkeer en stimulering van OV- en fietsgebruik. Ook de autonome verkeersgroei als gevolg van de CID-plannen is hierin meegenomen.

Met behulp van dit model is de afwikkeling van het autoverkeer van de KC-locatie beoordeeld.

Hierbij is zowel gekeken naar de afslaande stromen van en naar de parkeergarage gelegen aan de Prinses Beatrixlaan, als naar kruispunten in het omliggende wegennet. Geconcludeerd is dat verliestijden ruim onder de gestelde grenswaarden blijven en dat de extra belasting op omliggende kruispunten zeer beperkt is. Oftewel: dat er na realisatie van de plannen nog steeds sprake is van een acceptabele afwikkeling van autoverkeer. Overigens geldt dat door indiener niet is gemotiveerd wat maakt dat het gehanteerde scenario volgens indiener een onderschatting is.

Ook in de afwikkeling van de fietsstromen worden geen knelpunten verwacht. De locatie is goed bereikbaar per vrij liggende fietspaden en de kruispunten zijn geregeld met verkeerslichten, waardoor de extra fietsers niet voor extra verliestijden zullen zorgen.

ii. Zienswijze

Met het RVB en de ANWB komen er bedrijven die veel meer klanten aantrekken die in het bezit zijn van een auto dan nu het geval is (studenten komen veelal op de fiets of met het OV naar het conservatorium). Hier lijkt geen rekening mee te zijn gehouden in de berekeningen. Het verschil tussen de 'autonome ontwikkelingen' en deze ontwikkeling is erg beperkt en dat lijkt niet voor de hand te liggen door het verschil in doelgroep van de huidige locatie en de toekomstige locatie.

Reactie:

In het onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 19 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) is de verkeersgeneratie voor de huidige en toekomstige situatie in beeld gebracht met behulp van kerncijfers van het CROW (publicatie 381), op basis van de gemiddelde verkeersgeneratie per parkeerplaats voor de verschillende functies. Zoals verwacht door de indiener van de zienswijze, volgt daaruit inderdaad dat sprake is van een toename van verkeersbewegingen.

Zoals beschreven in de beantwoording van zienswijze hh, is met verkeersonderzoek aangetoond dat er bij deze toename nog steeds sprake is van een acceptabele afwijking van autoverkeer.

Tot slot geldt dat de ontwikkelende partijen van de KC-locatie de doelen van de gemeente ondersteunen om te komen tot een mobiliteitstransitie, waarbij fiets, voetganger en openbaar vervoer een belangrijkere rol spelen dan de auto. De mobiliteitsvisies van beide partijen zijn eveneens nader toegelicht in het onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 19 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

jj. Zienswijze

Dat er veel meer verkeersbewegingen komen ten opzichte van de huidige situatie, lijkt ook niet meegenomen te zijn in de berekeningen voor luchtkwaliteit en geluidshinder. Ook hier is overigens weer sprake van salomietactiek. Omdat per bouwwerk gekeken wordt naar de luchtkwaliteit en geluidshinder, ontstaat een integraal beeld nooit van het effect van het CID in zijn geheel op de luchtkwaliteit of de geluidskwaliteit. Ook hier gaat de gemeente voorbij aan bewonersbelangen.

Reactie:

Bovenstaande vraag is op te knippen in drie delen: a) luchtkwaliteit, b) geluidshinder, c) integraal beeld effecten CID. Hieronder worden deze onderwerpen ieder afzonderlijk behandeld.

a) Luchtkwaliteit

In het luchtkwaliteitsonderzoek (samengevat onder paragraaf 5.5 en in zijn geheel bijgevoegd als bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan) is expliciet naar de verkeersbewegingen gekeken. Uit het eerder benoemde verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 19 bij het ontwerpbestemmingsplan) volgt dat de ontwikkeling van de KC-locatie gepaard gaat met 1.297 motorvoertuigbewegingen per etmaal licht verkeer, 20 motorvoertuigbewegingen per etmaal middelzwaar verkeer en 32,5 motorvoertuigbewegingen zwaar verkeer. Bijbehorende toename aan NO₂ (stikstofdioxide) bedraagt 1,19 µg/m³ en de toename PM₁₀ (fijnstof) bedraagt 0,22 µg/m³.

De achtergrondconcentraties op de KC-locatie liggen in 2030 tussen de 14,3 en 17,1 µg/m³ NO₂ (stikstofdioxide) en 15,2 en 15,5 µg/m³ PM₁₀ (fijnstof). Bovenstaande hierbij opgeteld resulteert in de volgende bandbreedtes aan totale concentraties:

- NO₂ (stikstofdioxide): 15,5-18,3 µg/m³*
- PM₁₀ (fijnstof): 14,4-15,7 µg/m³*

Voor beide stoffen geldt dat de grenswaarde uit de Wet milieubeheer op 40 µg/m³ ligt. De berekende totale concentraties blijven hier ruim onder. Het plan, en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, leidt dus niet -in betekenende mate- tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

b) Geluidshinder

Het geluidsonderzoek maakt deel uit van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 2 van het bestemmingsplan). Hierbij is onderzocht in welke mate er, als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan, sprake is van een toename van de geluidbelasting op woningen in de omgeving.

Conform opgave van Goudappel Coffeng geeft het plan op de Juliana van Stolberglaan een toename van circa 1.297 motorvoertuigen per etmaal, en op de Prinses Beatrixlaan een toename van circa 2.168 motorvoertuigen per etmaal. Ten opzichte van de autonome situatie in 2040 betreft dit een toename van respectievelijk circa 10,4% en 35,9%. Voor deze wegen is de geluidbelasting ter plaatse van omliggende woningen inzichtelijk gemaakt.

Daaruit volgt dat de toename van de geluidbelasting als gevolg van de beoogde ontwikkeling, ten opzichte van de autonome situatie in 2040, gemiddeld ca. 1 dB is. Een dergelijke toename zal niet tot nauwelijks hoorbaar zijn, en wordt daarmee als zeer beperkt en acceptabel gekwalificeerd.

c) Integraal beeld effecten CID

In 2021 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie voor het CID vastgesteld. In dit kader is een planm.e.r.-procedure doorlopen, dat inzicht geeft in de cumulatieve milieugevolgen van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het CID. Door middel van alternatieven zijn verschillende programmatische bandbreedtes en mobiliteitsstrategieën onderzocht. Daarmee is sprake van een integraal beeld van het effect van het CID in zijn geheel op o.a. de lucht- en geluidskwaliteit. De herontwikkeling van de KC-locatie past binnen de kaders van het planMER en de Structuurvisie CID, en bouwt daarop voort. Bovendien is de KC-locatie in de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan) continu beoordeeld in relatie tot de autonome situatie in 2040.

kk. Zienswijze

Het is onduidelijk of en hoe de geluidsoverlast van installaties in de nieuwe gebouwen is meegenomen in de berekeningen. In de stukken is te vinden dat kantoorfuncties niet als geluidshinder producerende functies worden gezien, maar de ervaring leert (met het Paleis van Justitie in de achtertuin), dat kantoren wel degelijk veel herrie produceren (boven de toegestane norm) door ventilatiesystemen etc. Wat is de verwachting ten aanzien van het geluid dat alle installaties in de nieuwe gebouwen gaan produceren? En gaat de gemeente automatisch een ontheffing verlenen mocht sprake zijn van ongeoorloofde geluidshinder? Waarom wordt hier op geen enkele wijze aandacht aan besteed in de stukken? Het is toch beter op voorhand in kaart te brengen of er mogelijke geluidshinder ontstaat zodat er op voorhand gestuurd kan worden op een inrichting van installaties die voldoet aan de wettelijke normen?

Reactie:

Uiteraard dient aan de wettelijke normen voldaan te worden. Ter beperking van de geluidsoverlast door technische installaties naar de omgeving, worden hier in het kader van de Wet milieubeheer eisen aan gesteld. Zo dient het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de gevels van geluidgevoelige bestemmingen aan de volgende grenswaarden te voldoen:

- dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) Ldag: 50 dB(A);*
- avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) Lavond: 45 dB(A);*
- nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) Lnacht: 40 dB(A).*

De maximale geluidsniveaus dienen, gemeten in de meterstand 'fast', aan de volgende grenswaarden te voldoen:

- dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur): 70 dB(A);*
- avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur): 65 dB(A);*
- nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur): 60 dB(A).*

Deze streefwaarden gelden voor de gevel van de meest kritisch gelegen woning. De berekening, alsmede de meting en beoordeling van de geluidsniveaus, dient te geschieden overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999'.

Bovendien is in het bestemmingsplan geborgd dat energiemaatregelen, zoals WKO's en bijbehorende installaties, ondergronds worden opgelost en dat alle liftschachten, installaties en techniek met het hoofdvolume worden mee-ontworpen. Dit betekent dat de technische installaties veelal inpandig zullen liggen, wat de geluidsniveaus aanzienlijk zal beperken.

Hierbij wordt opgemerkt dat de afstand tussen de kantoorgebouwen en de dichts bijzijnde woningen (woningen aan de Adelheidstraat) ongeveer 60 meter bedraagt en zitten er tussen de woningen en kantoorgebouwen doorgaande wegen, waardoor er geen geluidsoverlast ter plaatse van de woningen wordt verwacht.

II. Zienswijze

Het is onduidelijk welke risico's er zijn ten aanzien van bijvoorbeeld de grondwaterstand als gevolg van de voorgenomen bouw. Bij de aanleg van de Utrechtse Baan en de bouw van het Paleis van Justitie is een groot aantal woningen in de Adelheidstraat verzakt. Het heeft destijds jaren geduurd voordat de gemeente de opgelopen schade heeft erkend en vervolgens heeft gecompenseerd. Wij pleiten ervoor om voorafgaand aan de bouw de situatie per woning in kaart te brengen, zodat wanneer schade ontstaat er niet oneindig geprocedeerd moet worden, voordat de overheid de schade erkent en compenseert.

Reactie:

Risico's ten aanzien van grondwateronttrekkingen zijn door Geomet in beeld gebracht (zie bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan). Er zal geen sprake zijn van permanente onttrekkingen in het plangebied, wel van tijdelijke grondwateronttrekking met retourbemaling tijdens de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Hiervoor wordt een gesloten bouwput toegepast. Uit het berekende bemalingsdebiet (zie paragraaf 7.2 van het onderzoek van Geomet) volgt een maximaal onttrekkingsdebiet van 8 à 15 m³/uur, wat niet kritisch is.

Daarnaast is de freatische grondwaterstand buiten de voorziene bouwput in beeld gebracht. Hieruit volgt dat de berekende verlagingen zich binnen de natuurlijke fluctuaties bevinden. De verlaging zal dan ook geen negatieve effecten hebben op bestaande funderingen, ook niet indien deze panden een fundering op staal of op houten palen hebben.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Ra 10617598 Stichting Wijkberaad Bezuidenhout

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

1. Stichting Wijkberaad Bezuidenhout maakt, met dank aan de werkgroep Leeft voor hun inbreng, gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1, inclusief bijlagen (kenmerk: GMB 2023 nr. 362201, aangehecht als bijlage 1).
2. Het ontwerpbestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 voorziet in een juridisch planologisch kader waarmee de realisatie van een kantoorontwikkeling van circa 61.000 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO), waarvan circa 25.000 m² BVO voor de ANWB en circa 36.000 m² BVO voor het RVB, wordt

mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bevat een stedelijk economisch programma van werken en voorzieningen. De ontwikkeling omvat tevens een levendig (deels) publiek en maatschappelijk toegankelijk programma met onder andere een ANWB-winkel, cafés/restaurants en dienstverlenende functies.

Belanghebbende

3. De Stichting Wijkberaad Bezuidenhout (hierna: het Wijkberaad) rekent blijkens haar statuten primair het Bezuidenhout tot haar werkgebied en heeft tot doel: "De verbetering van het woon- en leefmilieu stimuleren en de belangenbehartiging van de bewoners of groepen van bewoners bevorderen door zelfwerkzaamheid van de bewoners."

4. Het Wijkberaad heeft aldus kort gezegd tot doel de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout. Ter realisatie van deze doelstelling vervult het Wijkberaad verschillende feitelijke werkzaamheden. Zo verschaft het Wijkberaad onder andere inzicht in en informatie over (verbetering) van het woon- en leefmilieu in de wijk.

Daarnaast bevordert het Wijkberaad overleg en samenwerking tussen bewoners en de in het werkgebied werkzame instellingen en overheidsdiensten en stimuleert en organiseert het Wijkberaad verschillende activiteiten ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Het Wijkberaad is bovendien beheerder en exploitant van het wijkcentrum 'Bezuidenhut'.

Het Wijkberaad ondersteunt (groepen van) bewoners bij het behartigen van hun belangen en voert te dieneinde zo nodig juridische procedures.

a. Zienswijze

5. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout. Gelet op haar doelstellingen en feitelijke werkzaamheden moet het Wijkberaad dan ook als belanghebbende bij het ontwerpbestemmingsplan worden aangemerkt.

Reactie

Ingevolge art. 3.8 Wro staat het eenieder vrij om zienswijzen in te dienen op een ontwerpbestemmingsplan.

b. Zienswijze

Vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan

6. Op 21 juli 2022 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan overlegpartners, waaronder het Wijkberaad Bezuidenhout.

7. Anders dan u van ons gewend bent heeft het Wijkberaad geen reactie ingestuurd. Dit is niet omdat we het op alle punten eens zijn met het ontwerp, integendeel, zie deze zienswijze. Nee, het uitblijven van een reactie op het concept heeft alles te maken met het moment waarop het is toegestuurd.

8. Zoals u weet draaien bewonersorganisaties, zoals het Wijkberaad, op vrijwilligers. Vrijwilligers die het doornemen van omvangrijke documentatie als ontwerpbestemmingsplannen e.d. moeten zien te combineren met hun dagelijks (betaalde) werk en gezin. Afgesproken is dat participatie activiteiten, als vooroverleg, terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan etc. buiten de vakantieperiodes plaatsvinden, zodat bewoners en vrijwilligersorganisaties daadwerkelijk de gelegenheid hebben om te reageren.

9. Tegen alle afspraken in is het concept ontwerpbestemmingsplan met een omvang van zo'n 2500 pagina's (!) toch in de zomerperiode rondgestuurd. Dit betekent dat wij theoretisch in de gelegenheid zijn gesteld en het vinkje is gezet, maar feitelijk geen gelegenheid hebben gekregen om te reageren.

Reactie

De afspraak is dat er geen ontwerp plannen ter inzage gelegd worden tijdens de zomervakantie voor het basisonderwijs in de Haagse regio (zie ook afdoening motie terinzagelegging in vakantieperiodes RIS117154).

Tijdens het vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan op 21 juli 2022 met het wijkberaad gedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 22 augustus tot en met 2 oktober 2023 ter inzage gelegen en zodoende buiten de zomervakantie voor het basisonderwijs.

c. Zienswijze

10. Het Wijkberaad verzoekt u er actief op toe te zien dat de gemeente zich houdt aan de afspraken, en participatie - in welke vorm dan ook - zodanig inricht dat bewoners(organisaties) daadwerkelijk in de gelegenheid zijn te participeren en niet pro forma, zoals hier is gebeurd.

Reactie

Zie de reactie onder a.

d. Zienswijze

Regie gemeente

11. In 2019 hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf in een bestuursovereenkomst afspraken gemaakt om de kantoorbehoefte van het Rijk deels op de KC-locatie te accommoderen. Daarnaast heeft de gemeente in 2021 met de ANWB een intentieovereenkomst gesloten om ANWB de mogelijkheid te bieden om te komen tot een haalbaar plan voor de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor op deze locatie.

In 2022 heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten vastgesteld ten behoeve van de ontwikkelaars van deze locatie. In de aankondiging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat de herontwikkeling van de kavel niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

12. Deze gang van zaken wekt de indruk van een bestemmingsplan als sluitstuk en een gemeente die zich laat leiden door projectontwikkelaars. Het bestemmingsplan is bedoeld als sturingsinstrument. Daarom is het belangrijk dat de verschillende ambitieniveaus binnen het bestemmingsplan vertaald worden in concrete, en juridische toetsbare, eisen en Regels.

Reactie

Het bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 vormt de juridische vertaling van gemeentelijke ambities, zoals vastgelegd in de Structuurvisie CID (RIS307135), de toepasselijke gebiedsagenda's en de Nota van Uitgangspunten Juliana van Stolberglaan 1. Hoewel een zekere mate van participatie hierbij wenselijk is en heeft plaatsgevonden, is het de gemeente die hierover de regie voert, waarbij een gerichte uitwerking van het hiervoor genoemde beleid leidend blijft. Aangezien de KC-locatie kansen biedt om invulling te geven aan de ambitie om het Central Innovation District (CID) te ontwikkelen tot een economisch topmilieu met voldoende ruimte voor kantoren en instellingen met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en innovatieve buitenruimte, is het als strategische locatie gekozen, waarmee invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke economisch beleid zoals onder andere vastgelegd in de Kadernota economisch beleid (RIS303550) en in de kantorenstrategie 2018 – 2030 'De gebruiker centraal 2.0' (RIS300807). De kaders voor het plan zijn in 2021 door het college vastgelegd in de NvU Juliana van Stolberglaan 1 (RIS310948). Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Juliana van Stolberglaan 1' is hiernaast rekening gehouden met de in artikel 3.1 lid 1 van de Wro vastgelegde beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Gelet op het feit dat het vigerende bestemmingsplan niet toereikend was om uitvoering te geven aan de gewenste ontwikkeling op de KC-locatie, is de vaststelling van een nieuw ruimtelijk kader middels dit bestemmingsplan evident.

e. Zienswijze

13. Het gaat hier om een ontwerpbestemmingplan. Het Wijkberaad nodigt u uit om alsnog uw regierol te pakken, het bestemmingsplan als sturend instrument zijn functie te laten hebben en de volgorde van plannen en procedures te handhaven.

Reactie

De belangrijkste ambities en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling CID en de daarin opgenomen deelgebieden zijn verwoord in de Structuurvisie CID (RIS307135) en bijbehorende plan MER. In de Structuurvisie wordt ingegaan op het deelgebied Den Haag Centraal/ gebiedsagenda CS Oost en Campus en ook verwezen naar de eerder opgestelde gebiedsagenda met de opgaven voor het deelgebied. De herontwikkeling van de KC-locatie maakt hier onderdeel van uit. De NvU ten behoeve van de herontwikkeling van de KC-locatie (RIS310948) past binnen het kader van de Structuurvisie CID en ook bij het opstellen van het Bestemmingsplan zijn de kaders van de Structuurvisie leidend. De beoogde bouwplannen zullen binnen de kaders die het bestemmingsplan voorschrijft gerealiseerd moeten worden.

Er is dus wel degelijk sprake van het pakken van de regierol en een sturende functie van het bestemmingsplan.

f. Zienswijze

Niet naleving afspraken Structuurvisie CID

14. Het plangebied ligt in het CID, zodat uitvoering gegeven moet worden aan de vastgestelde Structuurvisie CID. In de raadsvergadering van 1 juli 2021 (RIS307135) heeft de raad het college opgedragen bij de uitvoering als volgt te werk te gaan:

a. Om gebiedsvisies, gebiedsagenda's, NvU's, PUK's en projectdocumenten dan wel collegebesluitvorming informatie toe te voegen waaruit blijkt:

- 1) hoeveel voorzieningen worden gerealiseerd;
- 2) hoe deze zich verhouden tot het collegebesluit Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen;
- 3) welke voorzieningen wanneer en waar gerealiseerd worden;
- 4) en hoe deze voorzieningen gefinancierd worden;

(...)

h. bij alle ontwikkelingen de leefbaarheidseffecten (waaronder voorzieningen) in de bestaande wijken te inventariseren en bij negatieve effecten voorafgaand (eventueel als onderdeel van het bouwproject) mitigerende maatregelen te nemen."

Reactie

Het aangehaalde raadsbesluit houdt in dat er bij gebiedsvisies, gebiedsagenda's, NvU's, PUK's en projectdocumenten dan wel collegebesluitvorming, informatie toegevoegd dient te worden waaruit blijkt hoeveel voorzieningen er worden gerealiseerd, hoe deze zich verhouden tot het collegebesluit Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen, welke voorzieningen wanneer en waar worden gerealiseerd en hoe deze gefinancierd worden. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven, waarin de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor een specifiek gebied worden vastgelegd.

Hierbij wordt opgemerkt dat de referentienormen niet op projectniveau moet worden gezien. Ze vormen een uitgangspunt voor bij gebiedsontwikkelingen.

Bovendien is er geen sprake van een afdwingbare situatie, omdat de Wet ruimtelijke ordening uitgaat van het principe van toelatingsplanologie.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling geen extra druk legt op de bestaande voorzieningen, maar juist ruimte geeft voor de realisatie van extra voorzieningen (het pocketpark, horeca, (kinder)fietswerkplaats en een theater).

g. Zienswijze

15. Bij grootstedelijke bouwplannen, hoort als onderdeel van het vereiste 'goede ruimtelijke ordening' ook een flankerend grootstedelijk Voorzieningenplan. Kaders wat betreft de leefbaarheid waartegen bouwprojecten als onderhavige afgezet en beoordeeld kunnen worden. Dit is onzes inziens een uitvloeisel van de hiervoor aangehaalde afspraken in het kader van de Structuurvisie CID.

Reactie

Voorzieningen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' zijn noodzakelijk wanneer er potentieel een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau dreigt. Dit doet zich voor wanneer inwoners van een specifiek gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Volgens vaste jurisprudentie wordt alleen een mogelijke ontwrichting met betrekking tot eerste levensbehoeften als ruimtelijk relevant beschouwd. Een aantasting van het voorzieningenniveau voor andere behoeften is op zichzelf geen reden om planologische medewerking aan een besluit te weigeren. Bij grootstedelijke bouwplannen is het niet noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een flankerend voorzieningenplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de realisatie van twee kantoorgebouwen. Verwacht wordt niet dat deze ontwikkeling de inwoners van het Bezuidenhout belemmert om op een aanvaardbare afstand van hun woning in hun eerste levensbehoeften te voorzien. Dit bestemmingsplan leidt niet tot het wegbestemmen van voorzieningen.

h. Zienswijze

16. Middels het voorzieningenplan kan worden geborgd dat bouwprojecten waar mogelijk bijdragen aan het op peil brengen/ houden van het voor de wijk benodigde voorzieningenniveau. In plaats van dat bouwprojecten, doordat ze op zichzelf staand worden benaderd, de voorzieningen in en de leefbaarheid van de wijk (onnodig) onder druk zetten. Of doordat buitenplanse ideeën omtrent voorzieningen, die mede leiden tot goedkeuring van plannen, niet daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

Zie het antwoord onder g.

i. Zienswijze

17. Een andere, onzes inziens dwingende, reden voor het vooraf opstellen van een Voorzieningenplan is het gebrek aan een zogenoemde grondpositie van de gemeente in de wijk Bezuidenhout. Het gebrek aan grondpositie betekent dat de gemeente niet eigenstandig benodigde voorzieningen (op eigen grond) kan realiseren, maar voor het treffen van voorzieningen altijd afhankelijk is van de medewerking van anderen, van projectontwikkelaars. Deze afhankelijkheid in combinatie met de verschillende schaalgroottes van de bouwplannen maakt dat de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van bestemmingsplannen en vergunningverlening voor bouwplannen de totale behoefte aan voorzieningen in beeld moet hebben.

Zodat, in een latere fase zoals nu, per bouwlocatie bepaald kan worden welke bijdrage de ontwikkeling kan/moet leveren aan de benodigde voorzieningen in de wijk en waar nodig het bestemmingsplan hierop kan aanpassen.

Reactie

De gemeente heeft hier wel een grondpositie. Het kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte. Zie verder het antwoord onder f.

j. Zienswijze

18. Het Wijkberaad verzoekt u dan ook om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, maar terug te sturen en te eisen dat eerst uitvoering gegeven wordt aan de hiervoor aangehaalde afspraken: hoeveel voorzieningen (moeten) worden gerealiseerd; hoe deze zich verhouden tot het collegebesluit Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen; welke voorzieningen wanneer en waar gerealiseerd worden; en hoe deze voorzieningen gefinancierd worden. Eerst dan kan weloverwogen worden besloten welke voorzieningen het beste op deze locatie gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

Zie de antwoorden onder f en g.

k. Zienswijze

19. In het huidige ontwerpbestemmingsplan zijn voorzieningen opgenomen. Voor een leefbaar Bezuidenhout is het echter van belang dat voorzieningen niet volstrekt willekeurig worden gerealiseerd, maar dat vanuit (lange termijn) visie wordt bekeken naar welke voorziening op welke plek het meest doelmatig kan worden ingepast.
Het Wijkberaad verzoekt u dan ook om het recent opgeleverde eindrapport Den Haag CID Voorzieningenprogramma (RIS316627) alsnog te betrekken bij het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie

Zie de beantwoording onder f en g. Daarbij dient te worden benadrukt dat het genoemde rapport geen reden geeft om het huidige bestemmingsplan met betrekking tot de geplande voorzieningen aan te passen.

l. Zienswijze

“Dromen zijn bedrog”

20. Het bestemmingsplan staat vol van algemeenheden en variabelen. Dat hoeft niet problematisch te zijn, ware het niet dat het deel van het plan dat een positieve bijdrage kan leveren aan het voorzieningenniveau in de wijk, een hoog utopisch gehalte heeft en dat de ondergrens van alles wat binnen het plan wordt toegestaan, realistischer voorkomt qua financiële haalbaarheid en leidt tot een achteruitgang van het voorzieningenniveau binnen de wijk.

Reactie

Zie de beantwoording onder f en g.

m. Zienswijze

21. Het wijkberaad verzoekt u om behoud van het voorzieningenniveau binnen de wijk als ondergrens voor dit bestemmingsplan te hanteren. En alle variabelen met een negatief effect eruit te halen.

Reactie

Zie de beantwoording onder f en g.

n. Zienswijze

22. Het ontwerpbestemmingsplan behelst een klein gebied: Juliana van Stolberglaan 1. In de Toelichting wordt een groter gebied dan het plangebied besproken.

Reactie

Het is gebruikelijk om ook de ligging van het plangebied in de omgeving in de toelichting te benoemen. In dit kader is specifiek de ligging binnen het CID van belang.

o. Zienswijze

Aan de in de Toelichting geschetste vooruitzichten is geen planning, financiering of garantie van uitvoering gekoppeld, zodat hieraan geen waarde kan worden gehecht. Bijvoorbeeld: groene overkapping van de Utrechtsebaan¹. Vergezichten als deze kunnen dan ook geen positieve rol spelen in de beoordeling van het plan of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Het is ons niet duidelijk op welke geschetste vooruitzichten wordt gedoeld. Bij de beoordeling van of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt een breed pallet aan aspecten betrokken. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan.

p. Zienswijze

23. Het Wijkberaad verzoekt u bij buitenplanse verwijzingen enkel realistische, haalbare, liefst reeds vastgestelde en van budget voorziene plannen op te nemen. Dit komt het realiteitsgehalte van het voorliggende bestemmingsplan ten goede.

Reactie

Zie het antwoord onder o.

q. Zienswijze

Buitenruimte/ pocketpark

24. Het bestemmingsplan hinkt op verschillende gedachten, waardoor het lastig is om de kwaliteit en de toegevoegde waarde van de buitenruimte en het daarin voorziene pocketpark in te schatten. Het ene moment is het een verblijfsruimte voor gebruikers van de locatie Juliana van Stolberglaan 1 en omwonenden. Het andere moment dient het als buffer voor opvang van water na een hevige regenbui.

Reactie

Binnen het totale plangebied heeft een gedeelte de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd als groen- en speelvoorzieningen, fiets- en wandelpaden. Deze bestemming maakt zodoende een buitenruimte mogelijk die zowel als verblijfsruimte voor gebruikers te gebruiken is als ook een bijdrage kan leveren aan klimaatadaptie en natuurinclusiviteit.

r. Zienswijze

Als gevolg van klimaatveranderingen komen weersextremen als hevige regenbuien² vaker voor en zal het pocketpark vaker pocketwaterbak zijn dan goed is voor een (duurzaam) prettig verblijfklimaat van plant, dier en mens. Het staat ook haaks op de in het plan beschreven bijdrage aan de biodiversiteit.

Reactie

De (technische) uitwerking van het pocketpark vindt plaats in een later stadium. Er is op dit moment geen enkele reden om aan te nemen dat er sprake zal zijn van een slecht functionerende waterhuishouding ter plaatse van het pocketpark.

s. Zienswijze

Het Wijkberaad verzoekt u daarom om de optie van verlaagde aanleg uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie

Het bestemmingsplan voorzien niet in een 'verlaagde aanleg', maar maakt het mogelijk dat er een pocketpark in het plangebied wordt gerealiseerd. De daadwerkelijke uitwerking van het park vindt in een later stadium plaats.

t. Zienswijze

25. En ook als het pocketpark niet verlaagd wordt aangelegd is een prettig verblijfsklimaat niet gegarandeerd door de omvang, de vele m2 verharding (ca 2/3e van het totaal aan buitenruimte), de ligging van het pocketpark en de beoogde hoogbouw rondom. Zie ook het eerder uitgevoerde windhinderonderzoek.

Reactie

Passend bij de locatie-eigenschappen zal de (technische) uitwerking van het pocketpark worden ingevuld. Het Beeldkwaliteitsdocument geeft daarnaast ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten. Onder andere de bezonningssituatie en windklimaat maar ook beoogde functies van het pocketpark zullen hierbij worden betrokken. Zoals ook onder r en s is aangegeven, vindt de uitwerking in een later stadium plaats.

u. Zienswijze

26. Uit het ontwerpbestemmingsplan komt naar voren dat 2/3 van de buitenruimte wordt verhard. Welke belangen zijn hier tegen elkaar afgewogen? In hoeverre is dit noodzakelijk en doelmatig? Mede gelet op de noodzaak tot regenwateropvang en maatregelen ter voorkoming van hittestress?

Reactie

Zoals ook onder q is benoemd, zijn binnen de bestemming Groen groen- en speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden mogelijk. Hiermee is niet bepaald welk percentage binnen deze bestemming als verharding wordt ingericht. Daarnaast is een regel opgenomen waarin is vastgelegd dat bij de hoogbouw boven 50m de realisatie van buitenruimte met een minimaal percentage van 40% groen, dat een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van de opwarming, is vereist. Dat 2/3 wordt verhard, is niet uit de regels te herleiden.

v. Zienswijze

27. Om het voorzieningenniveau 'groen' in de wijk te bevorderen, zeker ook in dit dicht bebouwde nabij uitvalswegen (A12) gelegen gebied, ziet het Wijkberaad graag een concrete norm opgenomen: minimaal 50% van de buitenruimte wordt als groenvoorziening (park/plantsoen) ingericht.

Reactie

In de regels (artikel 4.3 onder l.) is hier het volgende over opgenomen: bij hoogbouw (bebouwing met een grotere hoogte dan 50 meter), komt minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag (de onderste bouwlagen tot een hoogte van maximaal 25 meter, exclusief parkeergarages) terug als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen. Van deze horizontale buitenruimtes wordt minimaal 40% ingericht met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit en beperking van opwarming.

w. Zienswijze

28. Een kwalitatieve, richtinggevende beschrijving of definitie van 'kwalitatief hoogwaardig groen' ontbreekt. Eenzelfde gebrek kleeft ook aan zinsnedes als 'bijdrage aan biodiversiteit'.

Reactie

Dit maakt het mogelijk om het ingediende plan te kunnen beoordelen en voortschrijdende inzichten in de afweging te betrekken. Op deze wijze worden ontwikkelende partijen uitgedaagd.

x. Zienswijze

Theater

29. In het 'ANWB-programma' is voorzien in een theater. Regels artikel 4.4. sub j luidt:

Het oppervlak cultuur en ontspanning (co) bedraagt maximaal 1.000 m² BVO, waarvan maximaal 800 m² BVO ten behoeve van een theater.

30. Het Haagse Hout beschikt niet over een eigen theater. Niet zo lang geleden hebben vrijwilligers uit dit stadsdeel daarom het plan opgevat voor een Cultuuranker. Onderzoek leert dat een rendabel theater een publieksvriendelijk programma met minimaal 200 stoelen nodig heeft. Een volwaardig theater van een dergelijke omvang met alles wat daarbij komt kijken kan niet binnen 800 m² gerealiseerd worden.

Het Wijkberaad verzoekt u om deze regel aan te passen tot maximaal 1000 m² ten behoeve van een theater.

Reactie

Er wordt geen aanleiding gezien om het aantal vierkante meters in het bestemmingsplan naar boven bij te stellen. Het voorziene theater in het ANWB hoofdkantoor heeft een capaciteit van 200 personen in een zittende opstelling en maximaal 300 mensen in een staande opstelling. De zaal wordt hoofdzakelijk gebruikt voor diverse bijeenkomsten die de ANWB in huis organiseert, zoals presentaties, bondsvergaderingen en bijeenkomsten. Als de zaal niet als theater in gebruik is, wordt deze bij de aangesloten lobby getrokken. Daarnaast kan de ruimte, in afgesloten vorm, door externe bezoekers worden gebruikt.

y. Zienswijze

Parkeren, mobiliteit

31. Het Wijkberaad mist Regels omtrent toestaan van gebruik parkeerplaatsen t.b.v. deelauto's en het niet mogen afkopen van autoparkeermogelijkheden. Wij zijn van mening dat hier eisen aan gesteld moeten worden voor de levensduur van de bebouwing op deze locatie.

Reactie

In het bestemmingsplan is een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 opgenomen.

Zie artikel 7 lid d en e en artikel 8 lid b en c. De Nota parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 bevat de regels omtrent het gebruik van parkeerplaatsen t.b.v. deelauto's en het al dan niet mogen afkopen van autoparkeermogelijkheden.

z. Zienswijze

32. Gelet op de toenemende verdichting van Bezuidenhout en de reeds bestaande problematiek in de wijk rondom parkeren van eender welke vorm van vervoer vragen wij u om, in afwijking van de diverse Nota's, in geen enkel geval afkoop of iets dergelijks toe te staan.

Reactie

Het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 is op dit plan van toepassing. Dit plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en zal geen bijdrage leveren aan de reeds bestaande problematiek in de wijk.

Het is niet te verwachten dat kantoormedewerkers in de omgeving gaan parkeren, omdat daar gedurende een groot deel van de kantoortijden een betaald parkeerregime geldt.

Er is geen reden om specifiek voor dit plan op dit specifieke onderdeel van het parkeerbeleid af te wijken.

aa. Zienswijze

Het Wijkberaad verzoekt u tevens om artikel 9 sub c uit de Regels te schrappen.

Reactie

Artikel 9 lid c is toegevoegd, omdat ANWB een grotere hoeveelheid parkeerplaatsen wenst te realiseren dan het parkeerbeleid mogelijk maakt. Het artikel is niet bedoeld om een kleinere hoeveelheid parkeerplaatsen mogelijk te maken. We passen het artikel als volgt aan:

“c.het bepaalde in artikel 7 lid f en g en 8 lid b en c van de parkeernormen die gehanteerd worden, om een groter aantal parkeerplaatsen mogelijk te maken, onder de volgende voorwaarden: .. etc. etc.”

bb. Zienswijze

Kroon

33. Er zijn afspraken gemaakt over de maximale hoogte (76m) en bouwvolume (totaal BVO 61.000 m2. Volgens de Hoogbouwnota Eyline Skyline (RIS298448) is sprake van hoogbouw vanaf 50 meter hoog, het bouwbesluit gaat uit van 70 meter. Kenmerkend voor Haagse hoogbouw is de Kroon. In de Regels en Toelichting ontbreken afspraken of voorschriften over de Kroon. Hier kan binnen de staande afspraken over bouwhoogte en -volume invulling aan worden gegeven.

Reactie

50 Meter is een 'strengere' norm dan de 70 meter die het Bouwbesluit hanteert. Afwijking van hoofdstuk 2 tot en met 7 van het bouwbesluit is mogelijk indien daarmee tenminste dezelfde bescherming van kwaliteitsnormen, zoals bijvoorbeeld veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid etc. wordt bereikt. In Den Haag is gekozen voor een strengere norm van 50 meter, omdat dit beter aansluit bij de historische stad en de middelhoge stedelijke bouwblokken, waarbij het belangrijk is om al vanaf 50 meter aanvullende kwaliteitsregels te stellen aan hoge gebouwen. De nota Haagse hoogbouw Eyeline Skyline (RIS298448) sluit hierop aan en spreekt derhalve van hoogbouw bij 50 meter of hoger. In paragraaf 4.3.4 van de toelichting is de nota Haagse hoogbouw Eyeline Skyline van toepassing verklaard op het bestemmingsplan.

De bestemmingsplanregels zijn in overeenstemming met de Eyeline Skyline. Nadere voorschriften en invulling van de maximale hoogte van het gebouw, zijn o.a. terug te vinden in art. 4.3 van de planregels.

cc. Zienswijze

Conclusie

Op grond van het voorgaande vragen wij u om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 niet goed te keuren danwel vast te stellen.

Wij verzoeken u om:

- eerst een Voorzieningenplan voor het CID vast te stellen, en
- de meest doelmatige bijdrage van deze locatie aan het op niveau houden/brengen van voorzieningen voor Bezuidenhout vast te stellen, en
- het ontwerpbestemmingsplan incl. bijlagen voor het overige aan te passen zoals hierboven verzocht.”

Reactie

Zoals aangegeven bestaat er geen noodzaak om voor dit bestemmingsplan eerst een voorzieningenplan vast te stellen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren. Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 9 lid c gewijzigd.

3. Ra 10620854 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken (AVN)

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Het ontwerpbestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot en met 2 oktober 2023 ter inzage gelegd. Eenieder kan gedurende de inzagetermijn schriftelijk een zienswijze kenbaar maken. De AVN dient deze zienswijze in uit zorg voor groen en natuur.

De AVN is verheugd te constateren dat, conform het gemeentebestuur, het voornemen is te vergroenen. Maar van de groene projecten die worden genoemd, is het pocketpark de enige die op korte termijn wordt uitgevoerd. Reden te meer te kijken naar de kwaliteit ervan, en het groen te borgen in de Regels. Hieronder doen wij daartoe voorstellen.

a. Zienswijze

Vergroenen in het CID

In het door de Gemeenteraad in juni 2021 aangenomen Raadsvoorstel over de Structuurvisie CID staat:

“bij de ontwikkeling van het CID te voorzien in een hoogwaardige groene buitenruimte met een hoge gebruiks- en ecologische waarde en daarbij op gebiedsniveau een norm voor openbaar groen te hanteren van 8 m2 per woning;”

De AVN stelt voor dit op te nemen in de Toelichting in 4.3.1. over de Structuurvisie CID.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt reeds de ambitie die beschreven wordt in de Structuurvisie CID aangaande het creëren van een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving uiteengezet. In dit bestemmingsplan worden geen woningen mogelijk gemaakt, waarvoor de streefnorm van 8 m² per woning van toepassing is. Om de kwaliteit van de buitenruimte te waarborgen, is een Beeldkwaliteitsdocument opgesteld. Dit document wordt net als het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd, zodat het als kader gaat fungeren voor de beoordeling van de uitwerking van de plannen. Bij het opstellen van het ontwerp van de buitenruimte / pocketpark worden onder andere de in het Beeldkwaliteitsdocument opgenomen ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten toegepast.

b. Zienswijze

De kwaliteit van het pocketpark

Van de vier groene projecten die worden genoemd in het hoofdstuk Visie en ambitie (Toelichting 2.4): Pocketpark, vergroenen Pr. Beatrixlaan, doortrekken Schenkzone en park op de Utrechtse Baan, is het pocketpark de enige die op korte termijn wordt uitgevoerd.

Reactie

Het pocketpark maakt onderdeel uit van het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet. Door de buitenruimte te bestemmen als Groen, worden groen- en speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden mogelijk gemaakt. Om de kwaliteit van het te realiseren groen te borgen, is er een beeldkwaliteitsdocument opgesteld voor dit bestemmingsplan (zie ook reactie bij a.) De overige projecten zoals opgesomd in de toelichting vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan en worden opgepakt zodra die ontwikkelingen worden opgestart.

c. Zienswijze

Reden te meer te kijken naar de kwaliteit van het pocketpark:

1. Volgens de illustraties in Bijlage 17 Bezonningsonderzoek 290922 ligt het pocketpark een groot deel van de tijd in de schaduw van bestaande bebouwing.

Reactie

Uit het Bezonningsonderzoek blijkt dat afhankelijk van het jaargetijde en het tijdstip van de dag een bepaalde mate van bezonning/schaduw aanwezig is in het pocketpark. De NvU waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, beschrijft de ambitie van 50-50% zon/schaduwverhouding op 21 juni 14:00u. Uit het Bezonningsonderzoek valt op te maken dat aan deze ambitie bij benadering wordt voldaan. Dat het pocketpark voor een groot deel van de tijd in de schaduw ligt, is daarmee niet correct.

d. Zienswijze

2. Een klein deel van het pocketpark komt onder een 'uitkraging' van minimaal 8,1m en maximaal 25,2m hoog.

Reactie

Dit is correct.

e. Zienswijze

3. Volgens het onderzoek wordt in een klein deel van het pocketpark het windklimaat 'langdurig verblijf' niet bereikt en is het daar slecht of matig slenteren of lopen. Daarop dient bij de inrichting rekening worden gehouden.

Reactie

Er is enkel op één plek potentieel sprake van een matig of slecht windklimaat; aan de zuidzijde van het ANWB-kantoor/pocketpark. Hier is in de bestaande situatie ook al sprake van; het windklimaat verandert echter niet door toevoeging van de nieuwe bebouwing. In de rest van het pocketpark is het verwachte windklimaat goed. In het ANWB-kantoor zijn de functies die een relatie aangaan met de openbare ruimte aan de goede windzijde gepositioneerd. Ook bij het ontwerp van het pocketpark wordt het te verwachten windklimaat als uitgangspunt gebruikt.

Bij de inrichting van het pocketpark zal derhalve aandacht aan het windklimaat aan de zuidzijde van het pocketpark besteed moeten worden.

Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder) bepaald dat een omgevingsvergunning onder voorwaarden van een nadere beoordeling van het windklimaat wordt verleend. Initiatiefnemer zal ook moeten aantonen dat eventueel te treffen maatregelen zijn geborgd.

f. Zienswijze

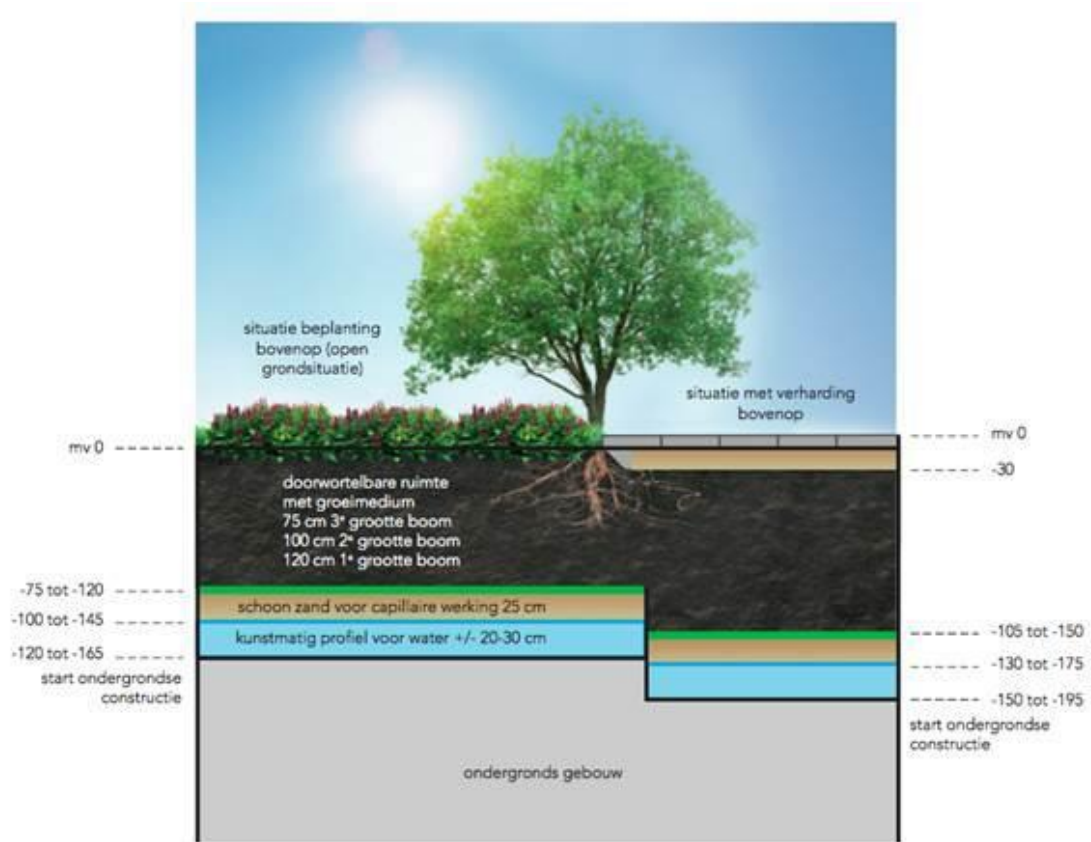
4. Het Pocketpark, aangegeven met de bestemming 'groen', komt volgens de plankaart op maaiveld bovenop een garage. Overal waar de bestemming 'groen' is, staat ook de functieaanduiding 'parkeergarage'. Er is echter niets aangegeven over de dikte van het substraat op de garage, zodat er ook daadwerkelijk een park kan komen met bomen.

Reactie

Het bestemmingsplan schrijft geen technische eisen voor. Het ontwerpen en inrichten van het pocketpark vindt op een later moment plaats.

g. Zienswijzen

5. Volgens de Nota Stadsbomen (RIS 307827) moeten nieuwe daktuinen op straatniveau standaard voldoen aan de eisen voor een goede doorwortelbare ruimte (zie afbeelding 18). Afhankelijk van de gewenste inrichting en de gewenste grootte van een boom is maatwerk nodig en bestaan hiervoor minimale maten. Het is daarbij belangrijk vooraf rekening te houden met de benodigde draagkrachten (zie voor meer informatie de Nota Stadsbomen,).



afbeelding 18: weergave doorwortelbareruimte (dak)tuinen

Reactie

Bij de uitwerking van de verschillende bouwplannen zal rekening gehouden moeten worden met de eisen uit de Nota Stadsbomen. Door in de gronduitgifte overeenkomst de genoemde randvoorwaarden op te nemen, zal worden geborgd dat er voldaan kan worden aan het beleid uit de Nota Stadsbomen.

h. Zienswijze

6. In de Toelichting 5.7.2.3. staat:

“De aanleg van het Pocketpark kan gebruikt worden om meer bomen toe te voegen dan momenteel aanwezig zijn. De gemeente heeft de ambitie om 5% meer kroonoppervlakte toe te realiseren in 2030.”

Op dit ogenblik groeien volgens bijlage 14 bij de Toelichting, 19 bomen in een binnentuin en op andere plekken binnen de bebouwing (13 daarvan hebben een stamdiameter van meer dan 15 cm). Conform het beleid moet dus voor gekapte bomen worden gecompenseerd zo dat het kroon oppervlak toe neemt.

Reactie

Het beleid schrijft niet voor dat gekapte bomen terug geplant moeten worden. Wel geldt er voor kapvergunningplichtige bomen een herplantplicht. Vanwege de sloop-nieuwbouwplannen is dit ook niet uitvoerbaar. Bij de uitwerking van de plannen voor het pocketpark zal bekeken moeten worden wat mogelijk is.

i. Zienswijze

Aanpassing van de regels

Om pocketpark te borgen, en voor een optimale kwaliteit, stelt de AVN daarom voor in de Regels:

- Naar analogie van het bestemmingsplan voor Steenzicht of voor Madurodam bij begrippen het begrip 'pocketpark' toe te voegen: Een 'pocketpark' met voldoende gronddekking op een aangepaste constructie voor volwaardig groen, voldoende waterberging en de mogelijkheid gras en heesters aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van minimaal 1,20 meter. De beplanting is van zodanige kwaliteit dat dit mee telt voor de te behalen groennorm en kan onder andere voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna bieden.
- En dan in regel 3.2.1 toe te voegen, na: ..."ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" (pg) een gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd;": deze wordt voorzien van een 'pocketpark' op het dak.
- In de regels bij bestemming 'groen' toe te voegen: Bouwwerken geen gebouwen zijnde en verharding mogen samen maximaal een derde van het oppervlak 'groen'.

Wij vragen u bovenstaande aanpassingen aan de regels en toelichting van het bestemmingsplan door te voeren."

Reactie

In artikel 4.3, onder l van de planregels is een regel opgenomen op basis van het beleid Eyeline Skyline waarin wordt bepaald dat 100% van de footprint van de stedelijke laag als horizontale buitenruimte terugkomt, waarvan minimaal 40% wordt ingericht met groen dat onder andere een bijdrage levert aan biodiversiteit. Aan deze planregel wordt toegevoegd dat dit naast daktuinen ook kan bestaan uit een pocketpark. Aan artikel 1. 'begripsbepalingen' wordt de begripsbepaling 'pocketpark' toegevoegd dat, in lijn met het NuU als volgt luidt:

Pocketpark:

een openbaar toegankelijk, niet afsluitbaar compact parkachtig gebied, in de vorm van intensieve en robuuste bedekking op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor beplanting en de opslag van regenwater, dat tevens wordt ingericht met verblijfsplekken en met een (deels) recreatieve doelstelling. Het pocketpark zelf is een publiek toegankelijke ruimte die, naast hoofdfunctie als park, ook als entreegebied fungeert voor beide te realiseren gebouwen. De inrichting is van zodanige kwaliteit dat ze een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van opwarming.

Tevens wordt aan artikel 1. 'begripsbepalingen' de begripsbepaling 'daktuin' toegevoegd dat als volgt luidt:

Daktuin:

tuin met beplanting in de vorm van intensieve en robuuste bedekking op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor beplanting en de opslag van regenwater. De inrichting is van zodanige kwaliteit dat ze een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van opwarming.

Conform het beeldkwaliteitsdocument NuU Juliana van Stolberglaan (RIS310948) wordt artikel 8 (Algemene gebruiksregels) aangevuld met een regel, waarin wordt vastgelegd dat minimaal 50% van de onbebouwde ruimte op het plot groen wordt ingericht en als groen behouden blijft.

Ook het Beeldkwaliteitsplan KC-locatie beschrijft eisen voor het inrichten van het pocketpark. Het Beeldkwaliteitsplan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden en is daarmee het toetsingskader voor de invulling van deze locatie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een begripsbepaling Pocketpark, een begripsbepaling Daktuin toegevoegd, evenals een artikel 8 lid f en g aan de Algemene gebruiksregels (artikel 8).

4. Ra 10620827 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“ Graag schrijf ik u over de locatie Juliana van Stolberglaan 1.

a. Zienswijze

Ten eerste:

Het ontwerpbestemmingsplan telt 2638 pagina's.

Ik weet dat er een informatieavond is geweest, maar heeft u ooit besproken of een leeswijzer voor betrokken burgers kan worden opgesteld? Een paar A4-tjes die iemand helpen de juiste paragraaf te vinden als iemand niet naar de avond kan komen? Een paar bladzijden waar u de eigen hulde en roe in benoemt want jeemig, 2638 pagina's, mag dat nog 'ter inzage' heten? Is dat niet eigenlijk een Chinese muur van letters? Een officiële 'Ter afschrikking'?

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan bevat naast de regels, toelichting en verbeelding een groot aantal onderzoeken (de bijlagen bij de toelichting), waardoor het een lijvig plan is geworden. Het bestemmingsplan is zowel digitaal als op papier te raadplegen. Beide plannen bevatten een inhoudsopgave. Het digitale plan is makkelijker te doorzoeken omdat de betreffende hoofdstukken en paragrafen aangeklikt kunnen worden.

Om de leesbaarheid van het plan te vergemakkelijken zijn de resultaten van de verschillende onderzoeken weergegeven in aparte hoofdstukken. Zie hiervoor hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 van de toelichting. Tot slot is het ontwerpbestemmingsplan van een samenvatting voorzien.

b. Zienswijze

Ten tweede:

Ik heb mij beperkt tot het pocket park.

Ik zie het vanwege de vele schaduw nog niet zo snel een gebied worden dat de buurt intensief zal gebruiken voor spel en aangenaam verpozen. Hierdoor heeft u alle kansen om het gebied uitermate geschikt te maken voor verbetering van **biodiversiteit** en **opvang regenwater**.

Deze twee thema's zouden dus leidend moeten zijn bij elke ontwerpkeuze.

Heeft u dat vastgelegd?

Reactie

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat er binnen het plangebied een pocketpark wordt aangelegd, maar schrijft geen definitieve inrichting voor.

Keuzes over de inrichting en beplanting worden in een later stadium gemaakt.

c. Zienswijze

Bij: Paragraaf 3.3 Buitenruimte (p.24)

In de stukken staat vaag iets over bijdrage, maar niet in welke mate.

Er staat ook iets over een kwalitatief groene invulling. Wat is dat? Bedoelt u kwalitatief hoogwaardige groene invulling? Dat is nog steeds vaag. Kwalitatief hoogwaardig kunstgras is ook groen.

Wat is 'een bijdrage aan de biodiversiteit' leveren? Wordt bedoeld een kleine bijdrage, een hoge bijdrage? Een positieve of een negatieve bijdrage?

Reactie

Ter verduidelijking van de invulling van de buitenruimte wordt paragraaf 3.3 aangevuld. Hierbij wordt ter vervanging van de huidige tekst onder 'Pocketpark' de onderstaande nieuwe tekst in de toelichting opgenomen:

Stedelijk groen

De ontwikkeling van de KC-locatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities op het gebied van de stedelijke groenstructuur, stadsbomen en stadsnatuur. Vanwege de belevings- en beoogde verblijfskwaliteit, het beperken van hittestress, de waterbergingsopgave en de bijdrage voor de ecologie, voegt het pocketpark essentiële kwaliteit toe aan de locatie en draagt het bij aan het invullen van de

duurzaamheidsopgaven. Daarnaast kan het een schakel zijn in het netwerk van pocketparken tussen de nabijgelegen hoogbouw. De aanleg van het pocket park kan bovendien gebruikt worden om meer bomen toe te voegen dan momenteel aanwezig zijn. Aangezien de gemeente de ambitie heeft om 5% meer kroonoppervlak te realiseren in 2030 is het noodzakelijk om te verkennen of de aanwezige bomen, zoals die op de binnentuin van het huidige KC-gebouw, behouden kunnen blijven. Ook in de stedelijke laag zijn er kansen voor vergroening door de aanleg van groene daktuinen.

Pocketpark

Op het kavel wordt een kwaliteit hoogwaardig en publiek, voor iedereen toegankelijk, groen pocketpark gerealiseerd. Het kan daarbij onderdeel uitmaken van de horizontale buitenruimte, waarvan 40% als groen moet worden ingericht conform het gemeentelijk beleid Eyeline Skyline. Het pocketpark moet daarbij ook goed aansluiten op het omliggende maaiveld en de naastgelegen Monarch kavel. Door het realiseren van een groen pocketpark op de plot en het toepassen van de wegwijzer klimaatadaptief Den Haag en het puntensysteem natuurinclusief bouwen levert de ontwikkeling van de KC-locatie een bijdrage aan de Haagse opgaven op het gebied van groen, klimaatadaptatie, gezondheid, energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Door de onbebouwde ruimte voor minimaal 50% groen in te richten kan eveneens water infiltreren of opgevangen worden waardoor wateroverlast tegengegaan wordt. Bij de inrichting van het pocketpark zal sprake moeten zijn van een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor de beplanting en de opslag van regenwater.

Daktuin

Naast het realiseren van een pocketpark kan ook een daktuin onderdeel uitmaken van een horizontale buitenruimte, waarvan 40% als groen moet worden ingericht en bijdraagt aan de biodiversiteit en beperking van opwarming. Het realiseren van een daktuin, aangevuld met het toepassen van de wegwijzer klimaatadaptief Den Haag en het puntensysteem natuurinclusief bouwen, kan zodoende eveneens bijdragen aan de Haagse opgaven op het gebied van groen,

klimaatadaptatie, gezondheid, energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Door de buitenruimte zo veel mogelijk groen in te richten kan water infiltreren of opgevangen worden waardoor wateroverlast tegengegaan wordt. Belangrijk is dat de daktuin op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie wordt aangelegd, die nodig is voor de beplanting en de opslag van regenwater.

d. Zienswijze

Hoe rijmt de gemeente een kwalitatief groene invulling met de elders omschreven waarschijnlijkheid dat 2/3 van de ruimte verhard is?

Reactie

Het plangebied is opgedeeld in deelgebieden waarbinnen bebouwing en buitenruimte gerealiseerd wordt. De buitenruimte is bestemd als Groen waarin groen- en speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden mogelijk zijn. Hiermee is niet bepaald welk percentage binnen deze bestemming als verharding wordt ingericht. Conform de NvU Juliana van Stolberglaan 1 (RIS310948) wordt artikel 3 (Groen) aangevuld met een specifieke gebruiksregel, waarin wordt vastgesteld dat minimaal 50% van de onbebouwde ruimte op het plot groen wordt ingericht en als groen behouden blijft. Ten behoeve van de bebouwing is een regel opgenomen waarin is vastgelegd dat bij de hoogbouw boven 50m de realisatie van buitenruimte met een minimaal percentage van 40% groen vereist is. Groen dat een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van de opwarming, is vereist. Voor een van beide gebouwen is dat van toepassing. Dat 2/3e verhard wordt, is niet uit de regels te herleiden.

e. Zienswijze

Wie worden bedoeld met iedereen? Groningse mensen die een dagje naar Den Haag komen? Daklozen die nu in het Haagse bos slapen? XR?

Het is fantastisch dat de ambtenaar die gaat over rolstoelen zo mee heeft mogen schrijven, maar waar zijn de schrijfsels van andere collega's die werken aan inclusiviteit gebleven? Mensen met pollenallergie? Slechthorenden? Slechtzindenden?

Reactie

Het pocketpark wordt openbaar en daarmee voor eenieder toegankelijk.

f. Zienswijze

Paragraaf 3.5 Duurzaamheid (p.26)

Er staat hier veel over energie, dat is mooi, maar duurzaamheid gaat over meer dan het voor je eigen portemonnee goed regelen.

Er staat niet duidelijk of voor de maximaal mogelijke milieuvriendelijke materialen wordt gekozen (zoals hout). De levenscyclus van materialen wordt niet benoemd. Kunt u garanderen dat de beste score van dat BREEAM waarmee u werkt wordt behaald? Wilt u dat ook? Een heerlijke samenhang van mogelijkheden tot milieuvriendelijk bouwen?

Reactie

Zoals beschreven in paragraaf 3.5 gaat duurzaamheid verder dan alleen energie. Ook afval, duurzame bouwlogistiek, stedelijk groen, klimaatadaptatie, gezondheid en mobiliteit zijn aspecten waarbij duurzaamheid een rol bij speelt. Vanuit onder andere de legesverordening volgt een stimulans om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.

g. Zienswijze

Paragraaf 3.6.7 Natuurlijk

Hier staat een enorm vage tekst over groen en dat de beleving van de voetganger leidend is. Dit is nogal nietszeggend voor mensen die denken dat met natuur iets met ecologische kwaliteit wordt bedoeld. Wat wordt hier bedoeld? Is een kunststof kerstboom een natuurervaring?

Reactie

Het Kwaliteitsplan CID beschrijft de overkoepelende ambities van het CID. Hierin zijn de zeven kwaliteitsopgaven beschreven, welke als ambitie bij nieuwe ontwikkelingen worden meegegeven zodat het CID een samenhangend, hoogwaardig, inclusief en prettig hoogstedelijk stuk stad wordt. In paragraaf 3.6 zijn de zeven kwaliteitsopgaven uit het Kwaliteitsplan benoemd, welke ook terugkomen in het Beeldkwaliteitsplan KC-locatie.

Ter verduidelijking van de subparagraaf Natuurlijk, wordt ter vervanging de volgende tekst opgenomen:

Natuurlijk

Het CID is een duurzame en gezonde woon- en leefomgeving op de korte én lange termijn. De KC-locatie geeft hier eveneens invulling aan. De ontwikkeling is bestand tegen klimaatverandering en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het vergroenen, toevoegen van waterberging, aansluiten op het wandel- fiets- en OV-netwerk en ontspanningsmogelijkheden in de publieke ruimte leveren een belangrijke bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

Natuurlijke oplossingen hebben ook impact op de identiteit, biodiversiteit, microklimaat op straat, sociale cohesie en mobiliteit binnen het CID en dragen bij aan een 'schoon' CID waar het milieu zo min mogelijk onnodig wordt belast.

h. Zienswijze

Van het pocketpark schijnt 2/3 verhard te worden. Hoe is dat te rijmen met regenwateropvang en maatregelen ter voorkoming van hittestress? (p.100-101 ontwerpbestemmingsplan).

Ik hoop dat u mij kunt antwoorden,

Reactie

Er is berekend dat er een waterberging met een capaciteit van ongeveer 457m3 nodig is om te kunnen voorzien in de benodigde watercompensatie als gevolg van de toename van verharding en om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging voor de klimaatopgave 2050. Bij het realiseren van waterberging gaat de voorkeur uit naar oppervlaktewater, maar alternatieve opvangmogelijkheden zoals retentiekratten zijn, indien uitgevoerd conform de eisen van het Hoogheemraadschap Delfland, ook mogelijk. Op het perceel en op de daken zijn voldoende mogelijkheden om 457 m3 waterberging te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van ruimte voor groen (de maatregel ter voorkoming van hittestress).

i. Zienswijze

Toen ik zocht naar dit bestemmingsplan kwam ik nog twee documenten tegen, daarover heb ik ook vragen, ik had namelijk niet door dat dat niet de juiste documenten waren. Misschien kunt u die vragen ook beantwoorden. Ze staan op de volgende pagina's.

Toen ik zocht naar waarop ik moest reageren kwam ik ook het volgende tegen: Projectdocument Juliana van Stolberglaan

Herontwikkeling Koninklijk Conservatorium locatie

4.3 Pocketpark

Het pocketpark zal worden uitgewerkt volgens de kaders zoals beschreven in de NvU. Ten behoeve van de uitwerking wordt een programma van eisen opgesteld. Rondom het proces voor het opstellen van een PvE wordt de input van omwonenden mede opgehaald. Hiertoe worden participatiemomenten georganiseerd in een latere fase. Vanwege beheersing van risico's bij de inrichtings- en beheerfase heeft het de voorkeur de grond voor het pocketpark mee uit te geven bij de gronduitgifte van de gebouwen. De samenwerkende partijen zijn nog in gesprek over de uiteindelijke eigendomssituatie. Ongeacht de eigendomssituatie is een openbaar toegankelijk pocketpark voorwaarde. In de grondexploitatie is als uitgangspunt genomen dat de gemeente het park aanlegt en in eigendom heeft, er is rekening gehouden met een eventuele uitgifte aan de samenwerkende partijen.

Vragen:

- Welke invloed kan een omwonende nog hebben in een latere fase?
 - Wat wordt bedoeld met input? *Input* is Engels voor inbreng? Op welk abstractieniveau mogen omwonenden invloed hebben op het PvE?
 - Wat wordt bedoeld met: 'Rondom het proces voor het opstellen van een PvE wordt de input van omwonenden mede opgehaald'. Onduidelijk is waarom er staat 'rondom het proces'. Betekent dat niet in het proces, maar aan de zijkant? Onduidelijk is wat wordt bedoeld met 'mede opgehaald'. Wordt inbreng zowel weggegooid als meegenomen?
 - Wat is eigenlijk het verschil tussen een eis en een voorwaarde?
 - Zijn de ruimtelijke kenmerken van openbaar toegankelijk al verbeeld? Zijn de praktische kenmerken al verwoord? Toegankelijk kent vele vormen. Wordt de eis dat een ieder zich aangetrokken moet voelen tot het park, zich er op haar gemak moet voelen? Wordt de eis dat een bepaalde groep omwonenden zich er senang voelt? Is de meest haalbare ruimtelijke kwaliteit van dit hoeveel uur van de dag beschaduwde stukje dat 2/3 bestraat is al besproken?
 - Er staat aanleg en eigendom door gemeente. Er staat niks over onderhoudsbudget?
 - Er staat niets over reacties op het NvU en hoe die zijn verwerkt.
- Correctie: in de zin met 'eigendomssituatie' staat twee maal 'een'.

Grondexploitatie, Openbaar deel**2.2 Ruimtegebruik**

Figuur 1 Plangebied

Ruimtegebruik	type	m²	%
uitgeefbaar	bouwgrond	5.445	49%
openbare ruimte	verharding	3.741	34%
	groen	1.871	17%
	water	-	-
	handhaven	-	-
totaal		11.057	

Op beide kavels komen twee kantoorpanden met beoogde kopers ANWB en RVB. De openbare ruimte rond de kavels zal hersteld en waar nodig vernieuwd worden. Dit conform het bestaande kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Daarnaast zal een zogenaamd pocketpark aangelegd worden. De partijen zijn nog in gesprek over het eigendom van het park. Het park zal echter ongeacht de eigendomssituatie openbaar toegankelijk zijn. Het ontwerp voor de openbare ruimte is nog in ontwikkeling, daardoor is de onderverdeling van de openbare ruimte nog niet duidelijk. Indicatief is in het bovenstaande overzicht een verhouding 2/3 verharding, 1/3 groen aangehouden.

Vragen:

- Indien 2/3 bestrating is en 1/3 groen, kan er dan enige ambitie op ecologisch gebied worden verwezenlijkt?
- Wat wordt bedoeld met budget voor handhaven (dat er niet is)? Welke handhaving kan dan niet plaatsvinden?"

Reactie

Conform het NvU Juliana van Stolberglaan 1 (RIS310948) wordt artikel 3 (Groen) aangevuld met een specifieke gebruiksregel, waarin wordt vastgesteld dat minimaal 50% van de onbebouwde ruimte op het plot groen wordt ingericht en als groen behouden blijft. Ook het Beeldkwaliteitsplan KC-locatie beschrijft eisen voor het inrichten van het pocketpark.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden en wordt daarmee het toetsingskader voor de invulling van deze locatie.

De vraag ten aanzien van het budget voor handhaven heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, waardoor daar niet verder op wordt ingegaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de toelichting paragraaf 3.3. en paragraaf 3.6 aangevuld.

5. Ra 10619972 Provincie Zuid-Holland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 22 augustus 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

a. Zienswijze

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 31 augustus 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Reactie

Naar aanleiding van de Bro reactie inzake detailhandel zijn er wijzigingen in de regels gemaakt. In de planregels is ten aanzien van detailhandel bepaald dat dit ondergeschikt- en aan de bedrijfsvoering gerelateerd moet zijn, waarbij het bvo detailhandel niet meer mag bedragen dan 250 m2. Ook is aan de regels toegevoegd dat het om ondergeschikte detailhandel moet gaan, voor zover dat direct verband houdt met de dienstverlenende activiteiten van de ANWB. Zie ook de artikelen 4.4 lid a, b en c en paragraaf 9.1 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

b. Zienswijze

Detailhandel

Op grond van artikel 6.13 lid 3 onder c2 van de verordening is detailhandel mogelijk mits het gaat om ondergeschikte detailhandel bij een dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming.

In de vooroverlegreactie is onder andere aangegeven dat de beoogde detailhandel, van in dit geval de ANWB, binnen de regels en de bedoeling van de verordening kan passen mits het gaat om ondergeschikte detailhandel, voor zover dat direct verband houdt met de dienstverlenende activiteiten van het betreffende dienstverlenende bedrijf (artikel 6.13 lid 3 onder c2 van de verordening). Daarnaast is aangegeven dat het brutovloeroppervlak voor deze ondergeschikte detailhandel gemaximeerd dient te worden in de regels zodat dit aansluit bij de regels van de verordening en is gevraagd om een beschrijving van de dienstverlenende activiteiten op te nemen.

Reactie

Zie de reactie onder a.

c. Zienswijze

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is te zien dat ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' op de locatie waar de ANWB zich zal vestigen, in de regels (artikel 4.1 sub g) is opgenomen dat 'detailhandel' (dh) tevens ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering gerelateerde detailhandel op de eerste verdieping, mogelijk wordt gemaakt. Dit is niet in lijn met de verordening. Zoals aangegeven dient het te gaan om ondergeschikte detailhandel voor zover dat direct verband houdt met de dienstverlenende activiteiten. Wij verzoeken de planregels hierop aan te passen.

Reactie

Zie de reactie onder a.

d. Zienswijze

In de specifieke gebruiksregels onder artikel 4.4 is voorts opgenomen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel', detailhandel is toegestaan, voorzover dat direct verband houdt met de dienstverlenende activiteiten van de ANWB. Tevens is opgenomen dat het totale oppervlak ondergeschikte detailhandel niet meer mag bedragen dan 250m² BVO. Hiermee wordt voldoende tegemoetgekomen aan de provinciale vooroverlegreactie ten aanzien van detailhandel op dit onderdeel.

Reactie

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

e. Zienswijze

Uit het ontwerpbestemmingsplan valt verder op te maken dat naast artikel 4.1 sub g en artikel 4.4 sub a, voor de functieaanduiding 'detailhandel', ook onder de hoofdbestemming 'Kantoor' (artikel 4.1 sub d, ondergeschikte detailhandel), aan de bedrijfsvoering gerelateerde detailhandel, uitsluitend op de begane grond, wordt toegestaan. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat er bij een willekeurig kantoor, detailhandel wordt mogelijk gemaakt, aan de bedrijfsvoering gerelateerd. Dit is niet in lijn met de regels uit de verordening omdat het niet gaat om een dienstverlenende activiteit. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Reactie

Artikel 4.1 sub d maakt ondergeschikte aan de bedrijfsvoering gerealiseerde detailhandel mogelijk op de begane grond. De hoofdbestemming is kantoor, waardoor uitsluitend dienstverlenende bedrijven toegestaan zijn. Artikel 4.1 sub d is ons inziens in lijn met de bepalingen uit artikel 6.13 lid 3 onder c2 van de verordening.

Ter plaatse van de aanduiding detailhandel is tevens ondergeschikte detailhandel op de eerste verdieping toegestaan, voor zover dat direct verband houdt met de dienstverlenende activiteiten van de ANWB. Ook dit is ons inziens in lijn met de bepalingen uit artikel 6.13 lid 3 onder c2 van de verordening.

f. Zienswijze

Externe veiligheid

De gemeente dient te borgen dat het routeringsbesluit zodanig is aangepast dat de Utrechtse Baan ter hoogte van het plangebied geen route vervoer gevaarlijke stoffen meer is en dat de ontheffingen voor dat vervoer zijn opgeheven vóórdat het kantoorgebouw van de ANWB in gebruik wordt genomen. Daarnaast dient in het plan te worden opgenomen dat de locatie van het trappenhuis van het ANWB-gebouw zoveel mogelijk inpandig en in ieder geval niet aan de zijde van de Utrechtse Baan gelegen mag zijn.

Reactie

In het onderzoek naar Externe Veiligheid (bijlage 5 bij het bestemmingsplan) staat enerzijds vermeld dat het aannemelijk is dat de Rijnlandroute voor realisatie van het kantoorgebouw van ANWB in gebruik genomen wordt. Anderzijds gaat de rapportage uit van de situatie dat de Rijnlandroute nog niet in gebruik genomen is en er ter hoogte van het plangebied dus sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen. In dat geval neemt het groepsrisico met meer dan 30,5% toe, als gevolg waarvan een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Deze verantwoording is aangeleverd. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond; zowel in de situatie zonder de Rijnlandroute als in de situatie met Rijnlandroute.

g. Zienswijze

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.”

Reactie

Gelet op het bovenstaande zien wij geen noodzaak het bestemmingsplan te wijzigingen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

AFWIJKEN HAAGS BEZONNINGSBELEID

Het Haags bezonningsbeleid (RIS170509) stelt een ondergrens aan de bezonningsnorm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober.

Uit het bezonningsonderzoek van Peutz (bijlage 17 bij de toelichting) dat ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is uitgevoerd blijkt in de huidige situatie (zonder nieuwbouw ANWB en RVB) op 19 februari bij 31 woningen niet wordt voldaan aan het bezonningsbeleid.

Wanneer de bezonningssituatie bij een bouwhoogte van 76 meter inzichtelijk wordt gemaakt, blijkt dat als gevolg van de geplande bebouwing bij 6 van de 31 woningen waar al sprake is van de bezonningnorm, sprake is van een verdere afname van de bezonning.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt verder dat het niet mogelijk is een zodanig realistisch bouwvolume te realiseren dat ter plaatse van alle woningen aan de bezonningseis voldaan kan worden.

Om een beeld te krijgen van de ernst van de overschrijdingen van de bezonningsnorm is onderzocht welk deel van het jaar de betreffende woningen niet voldoen aan de bezonningsnorm. Uit de resultaten blijkt dat bij het overgrote deel van de woningen eind februari/ begin maart voldaan wordt aan de bezonningsnorm. Op 29 maart wordt bij alle zes de woningen voldaan aan de bezonningsnorm.

Wanneer het individuele belang van ten minste 2 uur bezonning op 19 februari afgewogen wordt tegenover het belang van het doorgaan van de ontwikkelingen in het plangebied, dan weegt het belang van het doorgaan van de projecten zwaarder. Hierbij wordt in de overweging betrokken dat de betreffende woningen, vanaf 29 maart wel voldoen aan de bezonningsnorm.

EXTERNE VEILIGHEID

Voor het bestemmingsplan “Juliana van Stolberglaan 1” heeft Peutz onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico’s in het kader van de realisatie van maximaal 61.000 m² kantoorbebouwing ter plaatse van de Juliana van Stolberglaan 1.

Grote kantoren (>1.500 m² bvo) zijn kwetsbare objecten conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het plangebied Juliana van Stolberglaan 1 ligt binnen 200 meter van de Utrechtsebaan (A12). Omdat over deze weg gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, is de bijdrage van dit plan aan de hoogte van het groepsrisico berekend. Voor de Utrechtsebaan ligt de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour op de weg. Een kwetsbaar object mag niet binnen de plaatsgebonden risicocontour worden geprojecteerd. Dit is ook niet het geval.

Uit het onderzoek van Peutz blijkt verder dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt overschreden. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het groepsrisico met 30,5% toe.

Bij een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, waar in onderhavige situatie sprake van is, is een expliciet collegebesluit nodig om het groepsrisico te verantwoorden (Nota Externe Veiligheid Den Haag (RIS259485)). Het college is voorgesteld om in te stemmen met een toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling op het perceel Juliana van Stolberglaan 1 en in te stemmen met de verantwoording van het groepsrisico.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN KC-LOCATIE

Voor de locatie is begin 2022 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. Deze NvU is een deeltuitwerking van de Structuurvisie CID en de gebiedsagenda’s Policy Campus Centraal en Campusboulevard.

De NvU doet uitspraken over:

- De herontwikkeling van de locatie van het voormalige Koninklijk Conservatorium (KC-locatie)
- De nieuwe buitenruimte (gebruik en inrichting op hoofdlijnen) die ontstaat bij herontwikkeling van deze locatie.

De principes en maatvoering zijn bepalend voor de bebouwingscontouren van de herontwikkeling van de KC-locatie. Volgens de NvU wordt het bestaande gebouw van het Koninklijk Conservatorium gesloopt. Hiervoor komen twee nieuwe kantoorgebouwen terug, een gebouw met een bouwhoogte van circa 45 meter langs de Utrechtsebaan en een gebouw van circa 91 meter op de hoek van de Beatrixlaan en de Juliana van Stolberglaan. Langs de Beatrixlaan is ruimte voor een nieuw groen pocketpark, bovenop de ondergrondse parkeergarages.

Door deze ruimtelijke opzet wordt er kwalitatieve groene verblijfsruimte aan het gebied toegevoegd en de doorwaadbaarheid van de locatie vergroot.

In 2022 is, volgend op een raadsmotie, onderzoek gedaan om te komen tot een beperking van de schaduweffecten op de woonbebouwing aan de overzijde van de Juliana van Stolberglaan. Dat onderzoek heeft geleid tot een aanpassing van de hoogbouw in het plan, die is verlaagd naar maximaal 76 meter. Op basis van de onderzoeksresultaten en de afstemming met de buurt is het alternatief model als voorkeursmodel gekozen door de ontwikkelende partijen. Dit heeft ertoe geleid dat, in afwijking van de NvU, in het bestemmingsplan op dit aspect een gewijzigd plan voorgesteld is. Voor behoud van de benodigde vierkante meters voor het Rijksvastgoedbedrijf (Rvb) is gedeeltelijke afwijking nodig van de Nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline (RIS 298448).

De afwijkingen betreffen de maatvoering van de toren en de minimale hoogte van de stedelijke laag. De hoogte van de stedelijke laag komt overeen met de maximale bouwhoogte van het kantoorvolume langs de Utrechtsebaan (42 meter). Deze aanpassing was nodig om met een maximale hoogte van 76 meter het vastgelegde kantoorvolume te kunnen realiseren. In juni 2023 is deze aanpassing via een projectdocument (RIS315935) door het college vastgesteld.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Juliana van Stolberglaan 1, waarmee in de realisatie van een programma van ongeveer 61.000 m² bvo kantoren en bijbehorende voorzieningen, stallingsruimten voor fietsen en parkeren van (deel-) auto's wordt voorzien.

In dit kader dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

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

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

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

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

Het onderhavige plan betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Daartoe wordt het volgende overwogen:

Voorliggend plan dat voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Juliana van Stolberglaan 1 met een programma van 61.000 m² bvo, bestaande uit kantoren, horeca en voorzieningen, stallingsruimten voor fietsen en parkeren van (deel-) auto's, is een initiatief van een ontwikkelaar.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf werken op deze locatie samen op basis van de afspraken zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst waarin is afgesproken om de kantoorbehoefte van de Staat deels op deze locatie te accommoderen (RIS302798).

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

A. Toevoegen gebiedsaanduidingen VV1 & VV2

Als gevolg van wijzigingen in de regels, artikel 11.2 en artikel 11.3 (regels inzake waterberging), worden er op de verbeelding twee gebiedsaanduidingen opgenomen 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 1' en 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2'.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

Regels

A. Wijziging artikel 1.44 peil

Artikel 1.44 peil dat als volgt luidt

1.44 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

wordt gewijzigd in:

1.44 peil:

Voor gebouwen waarvan de toegang grenst aan de Juliana van Stolberglaan en/ of Beatrixlaan:
1.10 m+ NAP

B. Wijzigen artikel 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Artikel 3.2.2. dat als volgt luidt:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.*
 - 1. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.*

wordt gewijzigd in:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

C. Aanpassen artikel 3.3 lid b Specifieke bouwregels
Artikel 3.3 lid b Specifieke bouwregels dat als volgt luidt:

b.de minimale vrije hoogte onder een uitkraging bedraagt 8,1 meter;

Wordt gewijzigd in:

b. de minimale vrije hoogte onder een uitkraging bedraagt 7,5 meter;

D. Aanpassen artikel 3.3 lid c Specifieke bouwregels
Artikel 3.3 lid c dat als volgt luidt:

c. uitkragingen van verschillende hoofgebouwen worden op elkaar afgestemd en verschillen nooit meer dan 1 meter van elkaar, zowel voor wat betreft maximale hoogte als vrije hoogte onder de uitkraging;

wordt gewijzigd in:

c. uitkragingen van verschillende hoofgebouwen worden op elkaar afgestemd voor wat betreft vrije hoogte onder de uitkraging(en);

E. Terrassen

Aan artikel 3 Groen wordt het artikel 3.5 'Omgevingsvergunning voor terrassen' toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

3.5 Omgevingsvergunning voor terrassen

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van terrassen, onder de volgende voorwaarden:

1. aangetoond wordt dat er sprake is van ten minste een matig winklimaat voor de activiteit 'langdurig zitten' zoals gekwalificeerd in NEN 8100;
2. voor wat betreft plaats en afmetingen van terrassen en terrasschermen voldaan wordt aan de bepalingen uit:

- de beleidsregel vergunningverlening terrassen Den Haag 2016;
- de richtlijn vergunningsvrije terrassen Den Haag 2016;
- Richtlijn tot wijziging van de richtlijnen vergunningsvrije terrassen Den Haag 2016;
- Beleidsregel tot wijziging van de beleidsregel vergunningverlening terrassen Den Haag 2016;

3. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen.

4. het aantal vierkante meters groen mag niet onevenredig worden beperkt.

F. Schrappen artikel 4.3 lid i

Artikel 4.3 lid i dat als volgt luidt:

- i. het verschil in bouwhoogte tussen het bouwdeel met de hoogte van 42 meter tussen de twee hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 1 meter;*

wordt verwijderd.

G. Toevoegen artikel 4.3 lid c

Onder doornummering van de overige leden wordt artikel 4.3 lid c toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van het hoofdgebouw met een hoogte van 42 meter dat minimaal 90% van de begane grond/ eerste bouwlaag een verdiepingshoogte van ten minste 4.5 meter heeft;

H. Aanpassen artikel 4.3 lid j

Artikel 4.3 lid j dat als volgt luidt:

j. Het totale oppervlakte van de onder artikel 4.1 lid a, b, c, d, f en g genoemde functies bedraagt 61.000 m² BVO;

wordt gewijzigd in:

j. Het totale oppervlak van de onder artikel 4.1 lid a, b, c, d, f, g en h genoemde functies bedraagt 61.000 m² BVO;

H. Wijzigen artikel 4.3 lid l

Artikel 4.3 lid l dat als volgt luidt:

Bij hoogbouw (bebouwing met een grotere hoogte dan 50 meter), komt minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag (de onderste bouwlagen tot een hoogte van maximaal 25 meter, exclusief parkeergarages) terug als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen. Van deze horizontale buitenruimtes wordt minimaal 40% ingericht met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit en beperking van opwarming.

wordt gewijzigd in:

Bij hoogbouw (bebouwing met een grotere hoogte dan 50 meter), komt minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag (de onderste bouwlagen tot een hoogte van maximaal 25 meter, exclusief parkeergarages) terug als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen en pocketpark. Van deze horizontale buitenruimtes wordt minimaal 40% ingericht met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit en beperking van opwarming.

I. Wijzigen artikel 4.4 lid d
Artikel 4.4 lid d dat als volgt luidt:

d. Het totaal aantal vestigingen horeca mag niet meer bedragen dan 3, waarvan er maximaal 2 zich bevinden in het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 42 meter;

wordt gewijzigd in:

d. Het totaal aantal vestigingen horeca mag niet meer bedragen dan 3, waarvan er maximaal 2 zich bevinden in het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 42 meter en waarvan er maximaal 1 zich bevindt in het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 76 meter;

J. Wijziging artikel 5.3 lid b
Artikel 5.3 lid b dat als volgt luidt:

b.de minimale vrije hoogte onder een uitkraging bedraagt 8,1 meter;

wordt gewijzigd in:

b.de minimale vrije hoogte onder een uitkraging bedraagt 7,5 meter;

K. Aanpassen artikel 5.3 lid d Specifieke bouwregels
Artikel 5.3 lid d dat als volgt luidt:

d. uitkragingen van verschillende hoofgebouwen worden op elkaar afgestemd en verschillen nooit meer dan 1 meter van elkaar, zowel voor wat betreft maximale hoogte als vrije hoogte onder de uitkraging;

wordt gewijzigd in:

d. uitkragingen van verschillende hoofgebouwen worden op elkaar afgestemd voor wat betreft vrije hoogte onder de uitkraging(en);

L. Wijzigen artikel 11.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging
Artikel 11.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging die als volgt luidt:

11.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Voordat de kantoren en voorzieningen in gebruik mogen worden genomen, dient er een waterberging met een capaciteit van ten minste 457 m³ te zijn aangelegd.

b. Over het bepaalde onder a dient tijdig advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

wordt gewijzigd in:

11.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging 1

a. Voordat het kantoor en de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' in gebruik mag worden genomen,

- dient in het betreffende aanduidingsvlak een waterberging met een capaciteit van tenminste 260,5 m³ te zijn aangelegd.*
- b. *Het is verplicht om de waterberging als bedoeld in sub a in stand te houden, te beheren en te onderhouden en daarbij dient voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:*
- 1. er is een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 260,5 m³;*
 - 2. er is vertraagde afvoer van minimaal 24 uur tot maximaal 48 uur of een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt.*
- c. *Over het bepaalde onder a. en b. dient tijdig advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.*

M. Vervallen artikel 11.3 Instandhouding waterberging
Artikel 11.3 Instandhouding waterberging komt te vervallen.

N. Toevoegen artikel 11.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging 2
Aan de regels wordt artikel 11.3 'Voorwaardelijke verplichting waterberging 2' toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

- 11.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging 2**
- a. *Voordat het kantoor en de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' in gebruik mag worden genomen, dient in het betreffende aanduidingsvlak een waterberging met een capaciteit van tenminste 196,5 m³ te zijn aangelegd.*
- b. *Het is verplicht om de waterberging als bedoeld in sub a in stand te houden, te beheren en te onderhouden en daarbij dient voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:*
- 1. er is een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 196,5 m³;*
 - 2. er is vertraagde afvoer van minimaal 24 uur tot maximaal 48 uur of een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt.*
- c. *Over het bepaalde onder a. en b. dient tijdig advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.*

O. Wijzigen artikel 1.37 Ondergeschikte bouwdelen

Artikel 1.37 dat als volgt luidt:

1.37 ondergeschikte bouwdelen:
delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten, liftkokers en installatieruimten.

wordt als volgt gewijzigd:

1.37 ondergeschikte bouwdelen:
delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten.

P. Toevoegen artikel 4 lid 6 Afwijken van de bouwregels

Aan artikel 4 Kantoor wordt artikel 4 lid 6 'Afwijken van de bouwregels' toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

4.6 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 lid b, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- 1. overschrijding van de maximale bouwhoogte is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 76 meter;*
- 2. overschrijding is uitsluitend toegestaan voor zover het liftkokers betreft;*
- 3. de overschrijding bedraagt niet meer dan 3 meter;*
- 4. middels onderzoek van een daartoe deskundige organisatie is aangetoond dat de overschrijding niet leidt tot onevenredige schaduwwerking;*
- 5. middels onderzoek van een daartoe deskundige organisatie is aangetoond dat de overschrijding niet leidt tot verstoring(en) van straalpaden en/ of straalverbindingen.*

Toelichting

A. Aanpassen paragraaf 5.7 Natuurbescherming

Paragraaf 5.7.2.2.3 Stikstofdepositie wordt geheel vervangen en komt te luiden:

5.7.2.2.3 Stikstofdepositie

Witteveen + Bos (aanlegfase) en Peutz (gebruiksfase) hebben ten behoeve van de nieuwbouwplannen ter plaatse van de Juliana van Stolberglaan 1 stikstofdepositieberekening uitgevoerd, zie ook Bijlage 13 en Bijlage 14 bij deze toelichting.

Hierna wordt een samenvatting van de rapportages gegeven.

Aanlegfase

Bij de berekening van de aanlegfase is rekening gehouden met de sloop- en bouwwerkzaamheden, waarbij stikstofemissies vrijkomen door de inzet van mobile werktuigen en bouwverkeer. De sloopwerkzaamheden duren circa 3 maanden. De bouwfase duurt tot medio 2027.

Omdat in het eerste jaar de meeste zware mobiele werktuigen worden ingezet en veel transport plaatsvindt, worden dan de grootste emissies en daarmee hoogste stikstofdeposities verwacht. In onderstaande tabellen zijn de intensiteiten van het zware en lichte verkeer weergegeven.

Sloop

Type	Aantal voertuigen	Aantal bewegingen
licht verkeer	1.114*	2.227
zwaar verkeer	811	1.621

* In bijlage II staan de lichte voertuigen voor het onderdeel 'Assistentie bij kraan' niet in aantal voertuigen/bewegingen. Daarom wordt voor elke dag de inzet van 5 lichte voertuigen per dag aangenomen; daarbij geldt 1 maand = 20 werkdagen.

Bouwfase

Type	Aantal voertuigen	Aantal bewegingen
licht verkeer	1.000**	2.000
zwaar verkeer	2.500*	5.000

* naar boven afgerond nummer om rekening te houden met andere mogelijke bewegingen (worst-case), op basis van 50.000 m³ van zand/grond en voertuig capaciteit van 22 m³.

** op basis van 10 voertuigen per etmaal voor 100 dagen.

Referentiesituatie

Voor de referentiesituatie wordt uitgegaan van het huidige gebruik van de KC-locatie. In onderstaande tabel zijn de intensiteiten van het zware, middelzwaar en lichte verkeer weergegeven in de referentiesituatie.

Type	Aantal voertuigen per jaar	Aantal bewegingen per jaar
licht verkeer	15.238,75	30.477,5
middelzwaar verkeer	1.095	2.190
zwaar verkeer	91,25	182,5

Resultaten aanlegfase

Uit de berekening met het rekeninstrument AERIUS, versie 2022.1, op het moment van schrijven van de rapportage de meest actuele versie, blijkt dat er tijdens de aanlegfase sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De hoogste bijdrage is op Meijndel & Berkeheide. In onderstaande tabel zijn de grootste berekende stikstofdepositietoename per Natura 2000-gebied weergegeven. Voor de berekening wordt verwezen naar de bijlage (Bijlage 13)

Natura 2000-gebieden	Stikstofdepositie (mol/ha/j)
Meijndel & Berkeheide	0,02
Westduinpark & Wapendal	0,01
Solleveld & Kapittelduinen	0,01

Grootste stikstofdepositietoename door aanlegfase KC-locatie

Mogelijke significante negatieve effecten door stikstof tijdens de aanlegfase zijn niet op voorhand uit te sluiten.

Ecologische voortoets aanlegfase KC-locatie

In opdracht van Provast en het Rijksvastgoedbedrijf heeft Waardenburg Ecology een ecologische voortoets uitgevoerd (Bijlage 15).

Geconcludeerd wordt dat de tijdelijke projectbijdrage (0,02 mol/ha/j in Natura 2000-gebied Meijndel & Berkeheide, 0,01 mol/ha/j in Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal en 0,01 mol/ha/j in Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen) niet tot een wezenlijke verandering in de plaatselijke achtergronddepositie leidt. Ook heeft de projectbijdrage geen reëel effect op de trend in achtergronddepositie.

Ten aanzien van de kwaliteit van overbelaste habitattypen heeft de projectbijdrage geen effect op het rendement van het beheer en de uitgevoerde en nog uit te voeren herstelmaatregelen.

De beheer en herstelmaatregelen hebben de afgelopen twee decennia tot een aantoonbare kwaliteitsverbetering geleid in een periode waarin de achtergronddepositie tientallen tot honderden mol hoge was dan in de huidige situatie.

Wanneer de ontwikkeling ter plaatse van de KC-locatie in cumulatie met bekende vergunde, maar nog niet uitgevoerde projecten wordt vergeleken, veranderen de conclusies niet. Dit geldt ook voor cumulatie met onbekende projecten.

Onder de huidige situatie is in de overbelaste habitattypen met voorgenoemde projectbijdrage realisatie van de instandhoudingsdoelen mogelijk. De tijdelijke projectbijdrage heeft geen reëel effect op het rendement van de maatregelen uit het beheerplan en staat de realisatie van de instandhoudingsdoelen niet in de weg.

Significant negatieve effecten op habitattypen en leefgebieden zijn uitgesloten. Van aantasting van natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden is geen sprake.

Conclusie

Uit bovenstaande volgt dat tijdens de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen significant negatieve effecten op habitattypen en leefgebieden hebben. Van aantasting van natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden is geen sprake. Hiermee is aangetoond dat het project uitvoerbaar is en er geen sprake is van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

B. Vervangen bijlage 13

Bijlage 13 'stikstofdepostieberekening 110523' wordt geheel vervangen door 'stikstofdepostieberekening 131123' (aanlegfase).

C. Toevoegen bijlage 14

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 14 'stikstofdepositiesberekening 291123' (gebruiksfase) toegevoegd.

D. Ecologische voortoets

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 15 Voortoets aanlegfase KC-locatie, Den Haag V3 181223 toegevoegd.

E. Economische uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 8 'Economische uitvoerbaarheid' wordt de tekst die als volgt luidt:

De gemeente Den Haag en de ontwikkelende partijen sluiten een anterieure overeenkomst. De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede planschade en de uitvoering van het plan, worden geacht te zijn verzekerd via het aangaan van deze overeenkomst.

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

vervangen door:

De gemeente Den Haag en de ontwikkelende partijen sluiten een gronduitgifte-overeenkomst. De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede planschade en de uitvoering van het plan, zullen worden verhaald bij het aangaan van deze overeenkomst.

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het kostenverhaal middels gronduitgifte zal worden verzekerd. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

Niet van toepassing

Regels

A. Aanpassing artikel 9 lid c Algemene afwijkingsregels

Artikel 9 dat als volgt luidt:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. de vestiging van een horeca-inrichting in een andere categorie ter plaatse van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan. Daarbij wordt advies ingewonnen bij de toetsingscommissie horeca;*
- b. het bepaalde in artikel 8 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- c. het bepaalde in artikel 7 lid f en g en 8 lid b en c van de parkeernormen die gehanteerd worden, onder de volgende voorwaarden:*
 - 1. middels onderzoek is aangetoond dat door de afwijking van de gehanteerde parkeernormen er geen overschrijding van stikstofnormen in Natura-2000 gebieden plaatsvindt;*
 - 2. door middel van onderzoek is aangetoond dat door de afwijking van de gehanteerde parkeernormen er geen significante verslechtering optreedt van de verkeersafwikkeling.*

wordt als volgt gewijzigd:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. de vestiging van een horeca-inrichting in een andere categorie ter plaatse van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan. Daarbij wordt advies ingewonnen bij de toetsingscommissie horeca;*
- b. het bepaalde in artikel 8 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- c. het bepaalde in artikel 7 lid f en g en 8 lid b en c van de parkeernormen die gehanteerd worden, om een groter aantal parkeerplaatsen mogelijk te maken, onder de volgende voorwaarden:*
 - 1. middels onderzoek is aangetoond dat door de afwijking van de gehanteerde parkeernormen er geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden optreden;*
 - 2. door middel van onderzoek is aangetoond dat door de afwijking van de gehanteerde parkeernormen er geen significante verslechtering optreedt van de verkeersafwikkeling en luchtkwaliteit.*

B. Begripsbepaling Daktuin

Onder doornummering van de overige begripsbepalingen is artikel 1.21 Daktuin toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.21 Daktuin

Tuin met beplanting in de vorm van intensieve en robuuste bedekking op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor beplanting en opslag van regenwater. De inrichting is van zodanige kwaliteit dat ze een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van opwarming van de aarde.

C. Begripsbepaling Pocketpark

Onder doornummering van de overige begripsbepalingen is artikel 1.48 Pocketpark toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.48 Pocketpark:

een openbaar toegankelijk, niet afsluitbaar compact parkachtig gebied, in de vorm van intensieve en robuuste bedekking op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor beplanting en de opslag van regenwater, dat tevens wordt ingericht met verblijfsplekken en met een (deels) recreatieve doelstelling. Het pocketpark zelf is een publiek toegankelijke ruimte die, naast hoofdfunctie als park, ook als entreegebied fungeert voor beide te realiseren gebouwen. De inrichting is van zodanige kwaliteit dat ze een bijdrage levert aan de biodiversiteit en beperking van opwarming van de aarde.

D. Toevoeging artikel 8 lid f en g, Algemene gebruiksregels

Aan artikel 8 Algemene gebruiksregels, wordt artikel 8 lid f en g toegevoegd, die als volgt komen te luiden:

- f. minimaal 50% van het plangebied wordt ingericht met groen;*
- g. het groen zoals bedoeld onder f dient in stand gehouden te worden.*

Toelichting

A. Aanpassing paragraaf 3.3 Buitenruimte

Aan paragraaf 3.3 Buitenruimte wordt de volgende tekst toegevoegd:

Stedelijk groen

De ontwikkeling van de KC-locatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities op het gebied van de stedelijke groenstructuur, stadsbomen en stadsnatuur. Vanwege de belevings- en beoogde verblijfskwaliteit, het beperken van hittestress, de waterbergingsopgave en de bijdrage voor de ecologie, voegt het pocketpark essentiële kwaliteit toe aan de locatie en draagt het bij aan het invullen van de duurzaamheidsopgaven. Daarnaast kan het een schakel zijn in het netwerk van pocketparken tussen de nabijgelegen hoogbouw. De aanleg van het pocket park kan bovendien gebruikt worden om meer bomen toe te voegen dan momenteel aanwezig zijn. Aangezien de gemeente de ambitie heeft om 5% meer kroonoppervlak te realiseren in 2030 is het noodzakelijk om te verkennen of de aanwezige bomen, op de binnentuin van het huidige KC-gebouw, behouden kunnen blijven. Ook in de stedelijke laag zijn er kansen voor vergroening door de aanleg van groene daktuinen.

Pocketpark

Op het kavel wordt een kwaliteit hoogwaardig en publiek, voor iedereen toegankelijk, groen pocketpark gerealiseerd. Het kan daarbij onderdeel uitmaken van de horizontale buitenruimte, waarvan 40% als groen moet worden ingericht conform het gemeentelijk beleid Eyeline & Skyline. Het pocketpark moet daarbij ook goed aansluiten op het omliggende maaiveld en de naastgelegen Monarch kavel. Door het realiseren van een groen pocketpark op de plot en het toepassen van de wegwijzer klimaatadaptief Den Haag en het puntensysteem natuurinclusief bouwen levert de ontwikkeling van de KC-locatie een bijdrage aan de Haagse opgaven op het gebied van groen, klimaatadaptatie, gezondheid, energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Door de onbebouwde ruimte voor minimaal 50% groen in te richten kan eveneens water infiltreren of opgevangen worden waardoor wateroverlast tegengegaan wordt. Bij de inrichting van het pocketpark zal sprake moeten zijn van een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor de beplanting en de opslag van regenwater.

Daktuin

Naast het realiseren van een pocketpark kan ook een daktuin onderdeel uitmaken van een horizontale buitenruimte, waarvan 40% als groen moet worden ingericht en bijdraagt aan de biodiversiteit en beperking van opwarming van de aarde. Het realiseren van een daktuin, aangevuld met het toepassen van de wegwijzer klimaatadaptief Den Haag en het puntensysteem natuurinclusief bouwen, kan zodoende eveneens bijdragen aan de Haagse opgaven op het gebied van groen, klimaatadaptatie, gezondheid, energie, duurzame mobiliteit en circulariteit. Door de buitenruimte zo veel mogelijk groen in te richten kan water infiltreren of opgevangen worden waardoor wateroverlast tegengegaan wordt. Belangrijk is dat de daktuin op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie wordt aangelegd, die nodig is voor de beplanting en de opslag van regenwater.

B. Aanpassing paragraaf 3.6.7

Paragraaf 3.6.7 die als volgt luidt:

Groen wordt een essentieel onderdeel van de opgave bij nieuwbouw. Voor een gezond leefklimaat is een natuurlijke groene omgeving die klimaat adaptief is van belang.

De gebouwen dienen ingebed te zijn in een maximaal groene maaiveldinrichting, waarbij ingespeeld wordt op de verschillende karakteristieken van het plot. Verdichting gaat hier gelijk op met vergroening en verduurzaming. Ook voor de groene inrichting geldt: steeds gedacht vanuit de beleving van de voetganger.

wordt vervangen door:

Het CID is een duurzame en gezonde woon- en leefomgeving op de korte én lange termijn. De KC-locatie geeft hier eveneens invulling aan. De ontwikkeling is bestand tegen klimaatverandering en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het vergroenen, toevoegen van waterberging, aansluiten op het wandel- fiets- en OV-netwerk en ontspanningsmogelijkheden in de publieke ruimte leveren een belangrijke bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

Natuurlijke oplossingen hebben ook impact op de identiteit, biodiversiteit, microklimaat op straat, sociale cohesie en mobiliteit binnen het CID en dragen bij aan een 'schoon' CID waar het milieu zo min mogelijk onnodig wordt belast.

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 23 januari 2024,

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 en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijze 01. (Ra 10602360) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze 02. (Ra 10615598) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze 03. (Ra 10620854) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze 04. (Ra 10620827) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijze 05. (Ra 10619972) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- VII. ten behoeve van 6 woningen een bezonningsduur van minder dan 2 uur toestaan;
- VIII. tot herziening van de op het plangebied Juliana van Stolberglaan 1 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Bezuidenhout, vastgesteld bij raadsbesluit 73, d.d. 27 juni 2013;
 - Bestemmingsplan Bezuidenhout, deels gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit 44, d.d. 24 april 2014;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018;
 - Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten, vastgesteld bij raadsbesluit RIS 301205, d.d. 20 december 2018.
- IX. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0372GJvStolberg-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0372GJvStolberg-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- X. dat bij het bestemmingsplan voor Juliana van Stolberglaan 1 geen exploitatieplan wordt vastgesteld, onder de voorwaarde dat in de gronduitgifteovereenkomst het wettelijk verplichte kostenverhaal volledig wordt verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 februari 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10675829

Na vaststelling van het bestemmingsplan Juliana van Stolberglaan 1 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BPo372GJvStolberg-40ON in NL.IMRO.0518.BPo372GJvStolberg-50VA.