

**Datum**

28 november 2023

Registratienummer

DSO/10632557

RIS317192

Voorstel van het college inzake Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Diverse locaties 2023

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 18 april 2023 (DSO/10494476 - RIS315258) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Diverse locaties 2023.

- *Aanleiding van het bestemmingsplan*

Voor een drietal locaties, gesitueerd in 3 verschillende bestemmingsplannen bestaat de noodzaak tot aanvulling/aanpassing van de regels en/of verbeelding.

Deze locaties betreffen:

- a. diverse percelen gelegen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp;
- b. het winkelgebied Loosduinen;
- c. De Heemstraat 438.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt de voornoemde locaties in vigerende bestemmingsplannen waarvan de noodzaak voorkomt uit:

1. het ter uitvoering nota Haags Hotelbeleid 2021 (RIS310666) en de bij de behandeling daarvan aangenomen motie "Beperk hotels Keizerstraat en Scheveningen Dorp" beperken van de mogelijkheden tot het vestigen van hotels binnen het bestemmingsplan Scheveningen Dorp;
2. het voorkomen, dat winkelruimtes in het kernwinkelgebied van Loosduinen ongewenst worden omgezet naar woningen;
3. met een in 2018 opgesteld paraplu-bestemmingsplan werd beoogd detailhandel uit te sluiten in situaties waarbij sprake was van een gemengde bestemming, waarop, blijkens jurisprudentie van de Raad van State, ook als dat niet beoogd was, detailhandel is toegestaan. Voor wat betreft het perceel De Heemstraat 438 kan gesteld worden, dat, gelet op de situering van het perceel en de bescheiden omvang daarvan, geen beletsels bestaan hierop alsnog detailhandel toe te staan;
4. daarnaast is in dit bestemmingsplan ook de regeling met betrekking tot flitsbezorging overgenomen.

a. *Diverse percelen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp*

Voor meerdere percelen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Scheveningen Dorp geldt de bestemming Gemengd - 1. Deze percelen bevinden zich met name aan en nabij de Keizerstraat, de Badhuisstraat, de Prins Willemstraat en de Jurriaan Kokstraat. De bestemming Gemengd - 1 staat meerdere gebruiksmogelijkheden van de daarop gesitueerde panden toe.

Hiertoe behoort het exploiteren van hotels, waarbij geen vestigingsbeperkingen worden gesteld aan zowel het aantal daarvan als aan de omvang.

Mede door de achter ons liggende coronacrisis en de mogelijke gevolgen daarvan voor het economisch klimaat in onze stad is het legitiem vragen te stellen bij een dergelijke ongeclausuleerde mogelijkheid tot het vestigen van hotels in en rond dit gedeelte van Scheveningen.

Ook de gemeenteraad heeft daarover, bij de behandeling van de nota Haags Hotelbeleid 2021 (RIS310666) zijn zorgen geuit, hetgeen geleid heeft tot het aannemen van de motie "Beperk hotels Keizerstraat en Scheveningen Dorp".

Ter uitvoering van zowel deze motie als de aanbevelingen in de nota Haags Hotelbeleid wordt met dit voorliggende bestemmingsplan beoogd een rem te zetten op de in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp toegestane mogelijkheid tot het vestigen van hotels op percelen waarvoor de bestemming Gemengd 1 geldt. Hierbij is gekozen voor een clausulering van het beleid, in die zin, dat de vestiging van hotels op deze bestemming niet volledig wordt uitgesloten, maar achter een afwijkingsbevoegdheid wordt geplaatst. Hierdoor wordt het mogelijk dat bij iedere aanvraag tot vestiging van een hotel in dit deel van Scheveningen een afzonderlijke afweging wordt gemaakt, waarbij rekening gehouden kan worden met economische ontwikkelingen als ook de aard en omvang van de voorgenomen hotelvestiging en de al dan niet aanvaardbaarheid/inpasbaarheid in de omgeving. Met een dergelijke benadering wordt zowel recht gedaan aan de belangen van initiatiefnemers als aan die van de omwonenden.

Wellicht ten overvloede: Deze nadere regels hebben enkel betrekking op nieuwvestiging van hotels.

Bestaande of reeds vergunde hotels op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan blijven door middel van een functieaanduiding op de verbeelding zondermeer toegestaan. Het betreft hier de volgende adressen:

Keizerstraat 18

Keizerstraat 27A/29

Keizerstraat 71 c – Nieuwe Laantjes 44

Keizerstraat 150A

Keizerstraat 296

Keizerstraat 327

Keizerstraat 344A

Keizerstraat 356

Badhuisstraat 1

Badhuisstraat 6-8

Badhuisstraat 35

b. Het winkelgebied Loosduinen

Het bestemmingsplan Centrum Loosduinen omvat onder meer het kernwinkelgebied Loosduinen.

Voor dit kernwinkelgebied gelden de bestemmingen Gemengd - 1, 2 en -3. Binnen deze bestemmingen zijn een veelheid van gebruiksmogelijkheden opgenomen die overwegend aansluiten op het karakter van dit winkelgebied. Tot de toegestane gebruiksmogelijkheden behoort ook de functie wonen. Anders dan in andere kernwinkelgebieden is deze functie echter niet beperkt tot de bovenverdiepingen. Recent is gebleken, dat plannen ontwikkeld zijn, die erin voorzien bestaande winkelpanden te betrekken bij nieuwbouwplannen voor woningbouw. Wij achten een dergelijke ongeclausuleerde mogelijkheid voor de kracht van het winkelcentrum onwenselijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet erin, om aan deze ontwikkeling beperkingen te stellen. Daartoe wordt voorgesteld de woonfunctie, voorover deze thans niet reeds op de begane grond aanwezig is, te beperken.

c. *De Heemstraat 438*

In het bestemmingsplan Schilderswijk is het perceel De Heemstraat 438 bestemd voor Wonen met de functieaanduiding 'gemengd' waardoor daar onder meer bedrijven in de categorie A zijn toegestaan. Hoewel bij de vaststelling van het bestemmingsplannen met deze functieaanduiding bij bestemmingen niet beoogd werd ook detailhandel toe te staan, is uit latere jurisprudentie gebleken dat de Raad van State onder de algemene aanduiding bedrijven ook detailhandel verstaat, behalve als dit in de staat van bedrijfsactiviteiten nadrukkelijk is uitgesloten. Om dit lek in de regels te dichten is in 2018 een paraplu-bestemmingsplan vastgesteld op grond waarvan detailhandel alsnog verboden is. Deze parapluherziening had ook op onderhavig perceel betrekking. Door de eigenaar van het perceel De Heemstraat 438 is vanwege deze expliciete uitsluiting van detailhandel een aanvraag tot vergoeding van planschade ingediend. Bij een planschadeclaim zijn er, indien deze terecht wordt geoordeeld twee mogelijkheden daaraan tegemoet te komen. In de eerste plaats kan dit door een financiële tegemoetkoming van de geleden schade of anderszins door herstel van het besluit waardoor de schade werd geleden. Aangezien echter sprake is van een bestaande situatie, waarbij gelet op de bescheiden omvang ook geen afbreuk wordt gedaan aan het winkelgebied, ligt het in de rede om ter plaatse van dit perceel de aanwezige detailhandel toe te staan.

PROCEDURE

- *Vooroverleg*

Op 27 september 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, direct belanghebbenden en overige bij het plan betrokken instanties.

- *Raadplegen*

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bewoners en ondernemers van het plangebied in Scheveningen en Loosduinen met een huis-aan-huis brief geïnformeerd over de herziening van de bestemmingsplannen. In de brief is de mogelijkheid gegeven om informatie in te winnen en vragen te stellen over de toekomstige bestemming en mogelijkheden van woningen en bedrijfspanden binnen het plangebied, aan een gemeentelijk contactpersoon.

- *Inspraak*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 18 april 2023, RIS315259, 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 15 mei 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 17 mei tot en met 27 juni 2023 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

- *Verloop procedure*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt vanaf het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd tot 3 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging een zgn. voorbereidingsbescherming. Dit houdt in dat de beslissing op omgevingswetvergunningen voor de activiteit bouwen, die in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan maar in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, kunnen worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden.

De verwerking van de ingekomen zienswijzen heeft echter niet binnen deze termijn kunnen plaatsvinden, waardoor de voorbereidingsbescherming is komen te vervallen.

Ten gevolge hiervan zal medewerking moeten worden verleend aan een op 30 augustus jl. ingekomen aanvraag voor het wijzigen van een in 2020 verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van de winkel en woning Badhuisstraat 198 en 200 tot winkel en 4 woonappartementen. De wijziging betreft het veranderen van 3 van de vier woonappartementen in 3 logiesappartementen

Het college biedt de raad hierbij het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BPO377ZDivLoc2023-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10534146	belanghebbende
02.	10555464	Tennet TSO B.V.
03.	10555525	belanghebbende
04.	10557604	belanghebbende
05.	10564332	belanghebbende
06.	10566058	DAS namens belanghebbenden

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra. 10534146 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In uw brief namens de gemeente Den Haag, kenmerk 10519723, geeft u aan dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan Centrum Loosduinen te willen wijzigen.

Als bewoner van centrum Loosduinen heb ik grote bezwaren tegen deze wijziging die niet ten goede komt van het woongenot en welzijn van haar bewoners.

Het aanwijzen van het gebied van gemengd I naar gemengd II geeft ondernemers meer ruimte zich te vestigen.

Met name de staat van horeca-activiteiten geeft deze bedrijven de ruimte om uit te breiden van categorie I “lichte horeca” naar categorie III “zware horeca”.

Is het doel en de strekking van een bestemmingsplan niet om de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven?

In uw brief geeft u de bewoners een geheel verkeerde kijk op de voorgestelde wijzigingen en had het de gemeente gesierd als nadrukkelijker ook de negatieve kanten werden benoemd.

Geen bewoner zit te wachten op een horecabedrijf onder zijn woning.

Een goed voorbeeld is de vestiging van "Johnny's Burger" aan de Loosduinse Hoofdstraat 309. Door een pennenstreek was ontheffing verleend van het huidige bestemmingsplan en kon zich een horecabedrijf vestigen op een plaats waar eerst detailhandel was gevestigd.

Bewoners hebben 4 jaar in strijd met de gemeente en Omgevingsdienst geleefd om de overlast tot een minimum te beperken.

Wij gunnen geen van de bewoners van Loosduinen eenzelfde procedure, die naast frustratie en onbegrip de nodige juridische procedures heeft gekost.

Dat er meer leven in Loosduinen moet komen, daar hebben wij alle begrip voor maar lijkt het niet leuker als het Loosduinse Hoofdplein optimaler gebruikt wordt en activiteiten beter gefaciliteerd worden.

De verloedering van het winkelgebied wordt mede veroorzaakt door de absurde huurpenningen die gevraagd worden, wat resulteert dat horeca en wit-was-ondernemingen nog de enige zijn die zich kennelijk kunnen handhaven.

Zolang de gemeente het kennelijk niet nodig vindt prioriteit te geven aan een integriteitsonderzoek (Wet Bibob) bij nieuwe ondernemers blijven deze uitwassen voort bestaan.

Als bewoner hoop ik dat u en de gemeente de wijzigingen in heroverweging willen nemen en meer nadruk wilt leggen in het welzijn van uw bewoners."

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

Artikel 4 van de regels van voorliggend plan is identiek aan artikel 5 van het bestemmingsplan Centrum Loosduinen, met dien verstande dat daaraan ter bescherming van het kernwinkelgebied toegevoegd is dat de functie wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan. Deze beperking geldt overigens niet voor situaties waarin dit thans reeds het geval is. Anders dan adressant veronderstelt is een uitbreiding van mogelijkheden voor horecavestigingen niet aan de orde.

Conclusie

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

2. Ra. 10555464 Tennet TSO B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Onlangs is bekend gemaakt dat bovengenoemd plan ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) bij deze graag gebruik.

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende plan betreft De Heemstraat 438 bevindt zich de ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding Voorburg- 's Gravenhage die in het eigendom en beheer is van TenneT.

Algemeen over TenneT

TenneT is bij de Elektriciteitswet 1998 (de "E-wet") aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet van 110 kV en hoger. Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK als vitale infrastructuur aangeduid. TenneT is hiermee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het landelijke hoogspanningsnet.

De kerntaken van TenneT zijn het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van bestaande en nieuwe ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. De hoogspanningsverbindingen van TenneT zijn, zowel boven- als ondergronds, dan ook ruimtelijke relevant. Deze vitale infrastructuur moet daarom een gepaste bescherming krijgen en behouden in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitgangspunt hierbij is een ongestoorde ligging gedurende de gehele levensfase van de hoogspanningsverbinding.

De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Om de veiligheid van personen en goederen te waarborgen gelden er bijvoorbeeld aan te houden veiligheidsafstanden. Bovendien is het van belang dat hoogspanningsverbindingen te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten, ten behoeve van de leveringszekerheid en het zo efficiënt mogelijk gebruik kunnen maken van onze assets.

Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse-/bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om een juiste planologische borging te krijgen en behouden.

Het voorliggende plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en/of verzoeken.

Bestemmingsplan regels

TenneT is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding Voorburg-'s-Gravenhage. Wij verzoeken u de regels over te nemen zoals weergegeven in bijlage 1 (ondergronds). Met het toevoegen van deze regels wordt beter gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.

Bestemmingsplan toelichting

In de toelichting verzoeken wij om ook de ondergrondse hoogspanningskabel te vermelden.

Bestemmingsplan verbeelding

Op de verbeelding ontbreekt nog het tracé van onze aanwezige ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding. De bijbehorende belemmerde strook is afhankelijk van het aantal kabels en onderlinge afstand tussen de kabels. De betreffende hoogspanningsverbinding ligt in een boring. Bij een boring geldt een afstand van 5,00 meter gerekend vanaf de buitenste kabels. De belemmerde strook breedte die momenteel wordt gehanteerd bereikt niet de locatie De Heemstraat 438. Door een belemmerde strook breedte van 5,00 meter te hanteren, geldt de dubbelbestemming voor een deel van de locatie. Wij verzoeken u de belemmerde strook van deze kabelverbinding op de verbeelding aan te geven en aan deze strook de bestemming "Leiding-Hoogspanning" toe te kennen.

Voor uw informatie is een kaartje uit ons netbeheersysteem met de situering van onze hoogspanningsverbinding bijgevoegd. Indien gewenst kunt u deze gegevens in DWG/SHP/GDB bestanden opvragen via het e-mailadres ruimteliikeplannen@tennet.eu.



Bestemmingsplan Schilderswijk

In het onderliggende bestemmingsplan 'Schilderswijk' lijkt de juiste belemmerde strook breedte ook niet te worden gehanteerd. Op deze manier wordt helaas niet de juiste beschermingszone verwerkt voor het veilig en ongestoord functioneren van de hoogspanningsverbinding. De inwerkingtreding van de Omgevingswet en het opstellen van het omgevingsplan voor de gemeente Den Haag biedt kansen om dit soort correcties goed op te laten nemen. Daarom denkt TenneT graag mee over de mogelijkheden van het opnemen van kabels en leidingen in het Omgevingsplan. Hiervoor komen we graag een keer langs om nader kennis te maken en deze mogelijkheden te bespreken. Voor een afspraak kunt u contact opnemen via ruimteliikeplannen@tennet.eu.

Opnemen vooroverleg

Om de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk in goede banen te leiden, met betrekking tot timing, capaciteit van mensen en middelen, kostenefficiëntie en ruimtelijke afstemming over gemeentegrenzen heen, is continue afstemming tussen de regionale overheden en de netbeheerder noodzakelijk. De netbeheerders en gemeenten zijn gebonden aan wet- en regelgeving, maar door goede samenwerking kunnen slimme keuzes worden gemaakt in het haalbaar en betaalbaar houden van het elektriciteitsnetwerk. Afstemming en regie aan de voorkant betekent ook dat gemeenten onderling en in samenspraak met de netbeheerder de bestaande capaciteit in een gebied zo goed mogelijk kunnen benutten.

Bij toekomstige plannen of beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijk hoogspanningsnet, zouden wij het prettig vinden om deel te nemen aan het vooroverleg. Op deze manier worden wij vroegtijdig bij plannen betrokken wat maakt dat wij ook tijdig kunnen beoordelen of de veiligheid en leveringszekerheid van onze hoogspanningsverbindingen in het geding komen en of de plannen (technisch) uitvoerbaar zijn. De plannen of documenten kunnen gestuurd worden naar ruimteliikeplannen@tennet.eu. Hierbij tevens het verzoek om dit e-mailadres binnen uw gemeente op te nemen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen over de inhoud van deze mail, dan kunt u contact opnemen met de behandelaar van deze mail. Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u eveneens richten aan deze persoon.”

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het perceel De Heemstraat 438, waarbij de bestaande detailhandel wordt gelegaliseerd. De in de zienswijze aangeduide hoogspanningskabel bevindt zich buiten de grenzen van het plangebied. In dit verband verwijzen wij kortheidshalve naar de ingekomen reactie van Tennet Regio West, welke vermeldt in hoofdstuk 5.1 van de toelichting.

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

3. Ra. 10555525 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In de gemeentelijke brief met kenmerk 10519741 van 8 mei 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Diverse locaties 2023, diverse percelen gelegen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving planonderdelen. 2.1 Diversen percelen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp.

Hier wordt omschreven dat het hotel c.q. logies beleid wordt beperkt, dat er wel ruimte blijft bestaan en dat er afzonderlijk naar bepaalde situaties wordt gekeken. Zelf ben ik eigenaar van het object gelegen aan de Keizerstraat 49, 49a en 49b en ik zie dan graag het volgende:

- Voor het adres Keizerstraat 49, 49a en 49b wil ik dat de huidige functie Gemengd-1 met onder andere bestemming hotel behouden/voortgezet blijft in het nieuwe aangepaste bestemmingsplan.
- Graag wil ik in het nieuwe bestemmingsplan Diverse Locaties 2023 dat nu ter inzage ligt voor de Keizerstraat 49, 49a en 49b bij Gemengd-1 een specifieke functieaanduiding “Hotel” zien.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.”

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

Mede ter uitvoering van de door uw raad vastgestelde motie “Beperk hotels Keizerstraat en Badhuisstraat” wordt met dit voorliggende bestemmingsplan beoogd een rem te zetten op de in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp toegestane mogelijkheid tot het vestigen van hotels op percelen waarvoor de bestemming Gemengd 1 geldt. Hierbij is gekozen voor een clausulering van het beleid, in die zin, dat de vestiging van hotels op deze bestemming niet volledig wordt uitgesloten, maar achter een afwijkingsbevoegdheid wordt geplaatst. Hierdoor wordt het mogelijk dat bij iedere aanvraag tot vestiging van een hotel in dit deel van Scheveningen een afzonderlijke afweging wordt gemaakt, waarbij rekening gehouden kan worden met economische ontwikkelingen als ook de aard en omvang van de voorgenomen hotelvestiging en de al dan niet aanvaardbaarheid/inpasbaarheid in de omgeving. Met een dergelijke benadering wordt zowel recht gedaan aan de belangen van initiatiefnemers als aan die van de omwonenden.

In de huidige situatie is op de genoemde adressen geen hotel gevestigd en zijn daarvoor onder de vigeur van het bestemmingsplan Scheveningen Dorp ook geen omgevingsvergunningen verleend. Wij zien geen aanleiding voor deze percelen af te wijken van het in voorliggend bestemmingsplan voorgestelde beleid.

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

4. Ra. 10557604 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In de gemeentelijke brief met kenmerk 10519741 van 8 mei 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Diverse locaties 2023, diverse percelen gelegen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving planonderdelen. 2.1 Diversen percelen in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp.

Hier wordt omschreven dat het hotel c.q. logies beleid wordt beperkt. Dat er wel ruimte blijft bestaan en dat er afzonderlijk naar bepaalde situaties wordt gekeken.

Zelf ben ik eigenaar van de woning Werfstraat 1 e.v. (Voorheen was dit object van mijn moeder [Naam])

Deze locatie is in het verleden een pension/hotel geweest. Dit wilde ik een aantal jaren geleden oppakken toen bleek dat de bestemming deels was gewijzigd. Logiesfunctie zat nog maar op een deel van het pand. Welke de gemeente toentertijd er simpel vanaf heeft gehaald. Hierdoor mocht ik niet verder met het verhuren voor kortere perioden. (Zie hiervoor de bijlagen).

Ik wil graag de bestemming logies terug. Er is een grote vraag naar dit segment dus ik ben het dan ook niet eens met het standpunt dat in het nieuwe bestemmingsplan deze sector wordt beperkt.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Diverse locaties 2023.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door wel ruimte te laten, niet beperken, van de mogelijkheden om logies appartementen te creëren voor een groeiend en groter wordend Scheveningen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.”

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

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de ongelimiteerde mogelijkheden tot vestiging van hotels in het met name de Keizerstraat en Badhuisstraat nader te reguleren. Het pand Werfstraat 1 maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan, omdat het in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp de bestemming ‘wonen’ heeft. Wij zien geen aanleiding het perceel toe te voegen aan voorliggend bestemmingsplan en daarbij de vigerende bestemming uit te breiden van de mogelijkheid tot het exploiteren van een hotel.

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

5. Ra. 10564332 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Na moeite om langs te komen voor inzage op het ontwerp bestemmingsplan Diverse locaties 2023 inzake Scheveningen dorp, heb ik het plan ingezien. Vorig jaar werd gesteld in diverse kranten dat er een hotelstop voor Keizerstraat en Badhuisstraat was ingesteld. Nu bij inzage van het bovengenoemde plan zie ik geen voorbehouden voor het vestigen van een hotel terwijl dit wel was zoals u het voorstelde in de gemeenteraad.

Ik dien als bewoner van een bovenwoning en als eigenaar van een zakelijk pand deze zienswijze in. Onze Keizerstraat verpaupert langzaam maar zeker verder door het beleid wat de gemeente voert. Hotels op straatniveau in plaats van winkels. Dit terwijl in het originele BP Scheveningen dorp duidelijk gesproken wordt over winkels op de begane grond met woonhuizen boven de winkels en de wens om het karakteristieke karakter van de Keizerstraat en Scheveningen te behouden. Hoe anders verhoudt dit zich tot de plankaart waarop op nagenoeg alle panden zowel winkelplint alsook bovenwoningen een hotelbestemming mogelijk is.

De laatste jaren zijn diverse B&B 's en hotels toegelaten in de Keizerstraat. Dit levert veel overlast op met luidruchtige gasten en vieze straten. Wat verrassend is is dat op de winkelplint in diverse panden een hotelbestemming of B&B is ingevuld. Verrassend wat dit belemmert een levendige winkelstraat als je tegen rolgordijnen aankijkt i.p.v. een etalage met koopwaar. Bovendien meet u met 2 maten want bewoners die hun leven lang in de straat wonen en nu een beroep doen om hun winkelruimte aan te wenden voor bewoning omdat ze slecht ter been zijn geworden wijst u af omdat dit het winkelbeeld zou verpesten. Beter de bewoners die naar elkaar omkijken en zorgen voor sociale cohesie dan feestvierders die hier 1-malig zijn en voor alle soorten van overlast zorgen; parkeren, herrie. Naast mijn woonhuis, Keizerstraat 325, is nu een hotel keizerstraat 327. Hier heb ik bezwaar tegen aangetekend omdat de regels t.a.v. parkeren werden overtreden en mijn woongenoot wordt aangetast. Ook tegenover mij zit een B&B waarin telkens arbeidsmigranten worden ondergebracht die hun vuilnis voor de deur dumpen. U zet in op toerisme en roept ons dan op om de gemeente te bellen om overlast te melden. Dat is het paard achter de kar sparren. U heeft dit probleem zelf veroorzaakt en u maakt het alleen groter.

Scheveningen dorp is een mooie en fijne omgeving die nu door het beleid van de gemeente wordt verpest.

Naast het verzoek de bestemming op mijn woonhuis en winkel te wijzigen zodat de hotelbestemming hiervan af wordt gehaald wil ik dat u geen hotels meer toelaat.

Scheveningers zijn hecht en hechten belang aan een veilige en sociale omgeving. Dat helpt u om zeep met het bestaan van alleen horeca en hotels.

Graag roep ik u op de hotels en B&B 's niet meer toe te laten. Uw reactie zie ik graag tegemoet.”

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

Voor meerdere percelen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Scheveningen Dorp geldt de bestemming Gemengd - 1. Deze percelen bevinden zich met name aan en nabij de Keizerstraat, de Badhuisstraat, de Prins Willemstraat en de Jurriaan Kokstraat. De bestemming Gemengd - 1 staat meerdere gebruiksmogelijkheden van de daarop gesitueerde panden toe. Hiertoe behoort het exploiteren van hotels, waarbij geen vestigingsbeperkingen worden gesteld aan zowel het aantal daarvan als aan de omvang. Door uw raad zijn daarover, bij de behandeling van de nota Haags Hotelbeleid 2021 (RIS310666) zorgen geuit, hetgeen geleid heeft tot het aannemen van de motie "Beperk hotels Keizerstraat en Scheveningen Dorp".

Ter uitvoering van zowel deze motie als de aanbevelingen in de nota Haags Hotelbeleid 2021 wordt met dit voorliggende bestemmingsplan beoogd een rem te zetten op de in het bestemmingsplan Scheveningen Dorp toegestane mogelijkheid tot het vestigen van hotels op percelen waarvoor de bestemming Gemengd 1 geldt. Hierbij is gekozen voor een clausulering van het beleid, in die zin, dat de vestiging van hotels op deze bestemming niet volledig wordt uitgesloten, maar achter een afwijkingsbevoegdheid wordt geplaatst. Hierdoor wordt het mogelijk dat bij iedere aanvraag tot vestiging van een hotel in dit deel van Scheveningen een afzonderlijke afweging wordt gemaakt, waarbij rekening gehouden kan worden met economische ontwikkelingen als ook de aard en omvang van de voorgenomen hotelvestiging en de al dan niet aanvaardbaarheid/inpasbaarheid in de omgeving. Daarbij wordt tevens voorkomen, dat, ingeval van een totaal verbod, iedere rechthebbende van percelen met de bestemming Gemengd 1, voorzover daar nog geen hotel gevestigd is, in beginsel aanspraak op een planschadevergoeding heeft, ongeacht of hij/zij al dan niet plannen heeft tot vestiging van een hotel op zijn/haar perceel. Door de in artikel 13.2 onder b opgenomen afwegingscriteria kan bij de beoordeling van individuele aanvragen een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Voor een ongeclausuleerde afwijzing van hotels, zoals door adressant bepleit, zien wij derhalve geen aanleiding.

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

6. Ra. 10566058 DAS namens belanghebbenden

De volgende zienswijze is geciteerd:

“1. Namens cliënten, de heer [naam] en mevrouw [naam], wonende aan de Keizerstraat 77 (2584BC) in Den Haag, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan “Diverse locaties 2023’. Een kopie van de bekendmaking treft u bij deze brief aan (productie 1).

Zienswijze

2. De zienswijze luidt als volgt.

Cliënten zijn eigenaar van het perceel Keizerstraat 77. Op dit perceel rust ingevolge het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd-1' alsook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'. Ingevolge artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden bestemd voor:

“3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;*
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;*
- c. horeca op de begane grond in de 'categorie licht' met dien verstande dat:*
 - 1. in de Keizerstraat maximaal 31 vestigingen zijn toegestaan;*
 - 2. in de Badhuisstraat maximaal 19 vestigingen zijn toegestaan;*
- d. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;*
- e. welzijnsvoorzieningen;*
- f. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;*
- en ter plaatse van de aanduiding:*

- g. 'cultuur en ontspanning' tevens van het op een niet bedrijfsmatige wijze uitoefenen van muzikale activiteiten (t.b.v. de muziekschuur);*
- h. 'horeca' tevens gebruik voor horeca in de categorie 'Middelzwaar' en 'Zwaar' zoals vermeld in Bijlage 3 Lijst van Horecavestigingen Scheveningen Dorp;*
- i. 'onderdoorgang' op het maaiveld tevens het gebruik als bedoeld in de naastliggende verkeersbestemming opgenomen bestemmingsomschrijving;*
- j. 'opslag' tevens voor opslag ten behoeve van bedrijven;*
- k. 'specifieke vorm van verkeer - garagebox' uitsluitend voor garages en bergingen;*
- l. 'wonen' tevens voor wonen op de begane grond;*
- m. 'hot' tevens voor hotels;*

Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. ”

Cliënten stellen zich op het standpunt dat ten aanzien van hun perceel ten onrechte niet de specifieke aanduiding ‘wonen’ is opgenomen. Dit zal ik hieronder toelichten.

Het perceel Keizersstraat 77 bestaat uit 3 verdiepingen en is in 2018 door de vorige eigenaar opgesplitst in drie appartementen. Cliënten hebben daarna de begane grond woning gekocht en zijn er, mede gelet op de informatie uit het kadaster, toezeggingen van de makelaar en van de notaris, geheel te goeder trouw van uitgegaan dat ook op hun pand een woonbestemming rust. Per toeval zijn cliënten erachter gekomen dat op hun perceel geen woonbestemming rust. Uit contact met de gemeente blijkt dat het erop lijkt dat er in het verleden een fout is gemaakt en dat is nagelaten een vinkje te zetten. Deze fout zou hersteld kunnen worden door het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hoewel cliënten dit traject tevens hebben ingezet (zie de aanvraag met kenmerk: 202311178/8652198), zijn zij van mening dat de bestemming van het perceel als zodanig gewijzigd moet worden naar de historische zo gegroeide actuele situatie. Dit geldt te meer nu door uw gemeente al is toegeven dat er in het verleden een fout is gemaakt. Bovendien volgt uit een e-mail van dhr. Mr. [naam] van 29 januari 2023 dat er geen bezwaren zijn voor het realiseren van een woonfunctie.

De vorige eigenaar heeft het pand immers, samen met ongeveer 400 andere panden, opgekocht van uw gemeente. Uit verschillende huurcontracten (zie productie 2), volgt dat het pand in ieder geval al sinds 16 april 1984 verhuurd wordt als sociale huurwoning, en dat het gehuurde uitsluitend mocht worden gebruikt als woonruimte. De woning werd destijds verhuurd door het Gemeentelijk Woningbedrijf Den Haag. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Den Haag maakte op dat moment nog onderdeel uit van de gemeente Den Haag, en opereerde onder toezicht en verantwoordelijkheid van de gemeente Den Haag. Gelet hierop mag verwacht worden dat in 1984 op het betreffende perceel een woonbestemming rustte, of althans dat bewoning legaal zou zijn.

Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rust op uw gemeenteraad in beginsel de verplichting om legale bestaande bouwwerken en gebruiksvormen opnieuw als zodanig te bestemmen bij de herziening van een bestemmingsplan. Cliënten stellen zich op het standpunt dat van legale bestaande gebruiksvormen sprake is, nu de woning al sinds 1984 als woonruimte werd verhuurd door het Gemeentelijk Woningbedrijf Den Haag.

Verzoek

3. Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen, en aan het perceel van cliënten tevens de specifieke aanduiding Wonen' toe te voegen."

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

Hoewel met dit bestemmingsplan voor wat betreft Scheveningen Dorp slechts beoogd wordt beperkingen te stellen aan de vestigingsmogelijkheden voor hotels, stuit het ons inziens niet op bezwaren het verzoek van adressant in beschouwing te nemen. Uit dossieronderzoek is ons gebleken, dat reeds in 1948 een bouwvergunning is afgegeven, waarbij toestemming is verleend het pand op te splitsen in drie appartementen. Voorgesteld wordt op de Verbeelding bij het pand Keizerstraat 77 de aanduiding "wonen" op te nemen. Ingevolge artikel 3.1 onder l is daarmee wonen op de begane grond toegestaan.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

1. het in overeenstemming brengen van een bestemmingsplan met de door de raad vastgestelde nota Haags Hotelbeleid 2021 en de motie "Beperk hotels Keizerstraat en Scheveningen Dorp;
2. het herstellen van onvolkomenheden;
3. het voorkomen van planschadeclaims.

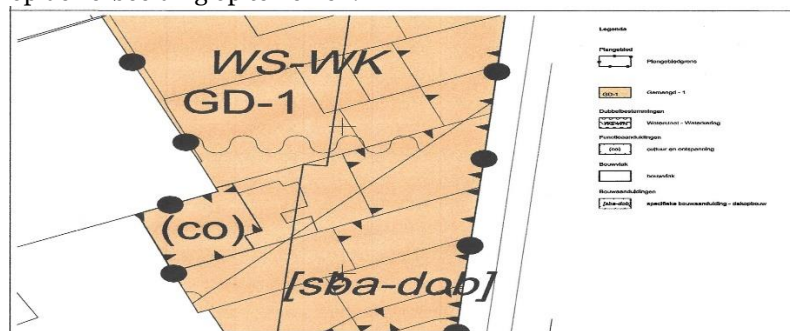
In verband hiermede kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening en kan ook anderszins verhaal van kosten achterwege blijven.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Door een abuis is de in artikel 5.1 onder g. benoemde sub-bestemming "cultuur en ontspanning" bij Badhuisstraat 75 niet op de verbeelding aangegeven. Het betreft hier een reeds in het bestemmingsplan Scheveningen-Dorp opgenomen specifieke functieaanduiding. Voorgesteld wordt deze aanduiding, overeenkomstig de aanduiding (co) als aangegeven op onderstaande tekening, alsnog op de verbeelding op te nemen.



Regels

Aan artikel 3.3 wordt een lid toegevoegd, luidende: Indien een pand overeenkomstig artikel 3.1 onder m. als hotel is aangeduid heeft dit betrekking op de omvang daarvan op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan

Het onderschrift bij artikel 6 Wonen luidende “ [Woningen niet gelegen in een Rijksbeschermd stadsgezicht]” te vervangen door (*Betreft locatie De Heemstraat 438*).

Naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

Op de verbeelding bij het perceel Keizerstraat 77 de aanduiding “wonen” op te nemen.

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 28 november 2023,

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 zienswijzen 01. (Ra 10534146), 02. (Ra. 10555464), 03. (Ra. 10555525), 04. (Ra. 10557604), en 05. (Ra. 10564332) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze 06. (Ra. 10566058) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Diverse locatie s 2023 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Centrum Loosduinen, vastgesteld bij raadsbesluit 61, d.d. 19 mei 2011;
 - Bestemmingsplan Scheveningen Dorp, vastgesteld bij raadsbesluit 58, d.d. 11 oktober 2012;
 - Bestemmingsplan Schilderswijk, vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 10 maart 2011;
 - 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;
 - Parapluherziening Flitsbezorging, vastgesteld raadsbesluit RIS 313314, d.d. 1 december 2022;
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Diverse locaties 2023 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-40ON.dgn met

ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;

VI. dat bij het bestemmingsplan voor Diverse locaties 2023 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Diverse locaties 2023 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-40ON in NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-50VA.

Raadsbesluit RIS317192

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 28 november 2023,

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 zienswijzen 01. (Ra. 10534146), 02. (Ra. 10555464), 03. (Ra. 10555525), 04. (Ra. 10557604), en 05. (Ra. 10564332) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze 06. (Ra. 10566058) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Diverse locaties 2023 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Centrum Loosduinen, vastgesteld bij raadsbesluit 61, d.d. 19 mei 2011;
 - Bestemmingsplan Scheveningen Dorp, vastgesteld bij raadsbesluit 58, d.d. 11 oktober 2012;
 - Bestemmingsplan Schilderswijk, vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 10 maart 2011;
 - 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;
 - Parapluherziening Flitsbezorging, vastgesteld raadsbesluit RIS 313314, d.d. 1 december 2022;
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Diverse locaties 2023 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0377ZDivLoc2023-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Diverse locaties 2023 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,