

Raadsbesluit 31

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 20 maart 2012,

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. tot herziening van de op het plangebied Benoordenhout Noord-Oost betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Verordening (uitbreidingsplan) Tussen Waalsdorperweg en Wassenaarseweg, d.d. 8 december 1924;
 - Verordening (uitbreidingsplan) Uilennest, vastgesteld d.d. 13 augustus 1951;
 - Bestemmingsplan Bosjes van Zanen, vastgesteld bij raadsbesluit 48, d.d. 4 februari 1980;
 - Bestemmingsplan Bosjes van Zanen, 1^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 312, d.d. 30 juni 1988;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, vastgesteld bij raadsbesluit 349, d.d. 30 juni 1981;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 2^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 72, d.d. 8 april 1999;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 4^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 317, d.d. 25 november 1999;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 7^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 119, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Noordelijke Randweg (Benoordenhout), vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 30 januari 1997;
 - (Partiële) Parapluherziening Dakopbouwen (diverse bestemmingsplannen), vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004.
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- II. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.BV0213GBenoorden-400N.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- III. het verzoek van de wijkvereniging Benoordenhout d.d. 8 juli 2011 tot het opstellen van een bestemmingsplan voor Benoordenhout Noord-Oost af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2012.

De griffier.
mr. H.L.G. Seuren

De voorzitter.
J.J. van Aartsen



GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 11 oktober 2011 (rm-2011.732 - RIS 180815) heeft het college aan de raad de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost toegezonden.

- *Begrenzing van het plangebied*

Benoordenhout Noord Oost wordt gevormd door een woonwijk en een groot bospark (Bosjes van Zanen). Het gebied beslaat een deel van de wijk Benoordenhout in het stadsdeel Haagse Hout. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Waalsdorperweg. De oostgrens wordt gevormd door de grens met de gemeente Wassenaar. De zuidgrens betreft de Benoordenhoutseweg en de westgrens valt samen met de Van Alkemadelaan/Ruychrocklaan/Floris Grijpstraat/Van Hogenhoucklaan.

- *Aanleiding en doel*

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de Wro is een nieuw ruimtelijk instrument naast het bestemmingsplan geïntroduceerd: de beheersverordening. Deze verordening beoogt gemeenten een eenvoudig instrument te bieden om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien.

De gemeenteraad kan, voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik wordt geregeld. Voorliggende beheersverordening Benoordenhout Noord Oost vormt het bindend kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het gebied dat is vastgelegd op de kaart en regels behorende bij deze verordening. De gemeente Den Haag heeft zich tot doel gesteld om in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een actualisering te laten plaatsvinden van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen. Dit is vastgelegd in de "Nota bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020", die op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is ingegaan op de mogelijkheden die het instrument van de beheersverordening biedt in relatie tot de actualiseringsoperatie voor beheergebieden.

Het gebied Benoordenhout Noord Oost is in de nota opgenomen als prioriteit 2. Dit zijn plannen die onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen en waarvoor in principe een adequaat juridisch-planologisch kader geldt. Het ruimtelijke beleid voor dit plangebied, dat thans is neergelegd in twaalf bestemmingsplannen en regelingen, wordt vervangen door deze beheersverordening. Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht Benoordenhout. In overeenstemming met artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient de beheersverordening ook ter bescherming van de in het aanwijzingsbesluit genoemde waarden van het beschermde stadsgezicht. De in het aanwijzingsbesluit opgenomen waarden vormen het uitgangspunt voor de regeling zoals opgenomen in deze beheersverordening. Met het opnemen van de bestaande situatie in de beheersverordening worden de waarden van het beschermde stadsgezicht niet geschaad. Gezien het feit dat Benoordenhout Noord Oost voor het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het doel van beheersverordening Benoordenhout Noord Oost is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie. De karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies worden bij deze beheersverordening als uitgangspunt genomen.

PROCEDURE

- *Inspraaktraject*

De Wro kent geen specifieke procedurevoorschriften voor de beheersverordening. De zienswijzenprocedure is niet van toepassing op een beheersverordening. Wel is de Inspraak en samenspraakverordening Gemeente Den Haag 2006 van toepassing. Deze verordening is thans hernoemd tot Inspraak- en participatieverordening gemeente Den Haag. Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 11 oktober 2011, kenmerk DSO/2011.734 - RIS 181479, heeft het college besloten inspraak met betrekking tot de ontwerp-beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost te laten plaatsvinden op basis van de Inspraak- en samenspraakverordening Gemeente Den Haag 2006.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Bij de voorbereiding van de beheersverordening zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners betrokken (d.w.z. de vooroverlegpartners zoals die voor bestemmingsplannen worden benaderd). Op 17 oktober 2011 is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van de ontwerp-beheersverordening toegezonden. De ontwerp-beheersverordening heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2011 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. De ontwerp-beheersverordening was tegelijkertijd in te zien op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 8 november 2011 is een inloopavond georganiseerd voor de ontwerp-beheersverordening. Er zijn 11 belangstellenden verschenen.

De beheersverordening bestaat uit de plankaart NL.IMRO.0518.BV0008GBenoorden-40ON.dgn en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, de raad bij raadsmededeling reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

Reg-nr.	Naam en adres
JZ/2011.265	Kamer van Koophandel Den Haag
JZ/2011.267	TenneT TSO B.V.
JZ/2011.271	De heer N.J. Heering
JZ/2011.272	Nederlandse Gasunie
JZ/2011.273	Mevrouw E. Terpstra-de Buijzer
JZ/2011.274	Mevrouw F. Liem
JZ/2011.275	Drs. Ir. J.K. Huysinga (VvE TMB/EM)
JZ/2011.276	Drs. W.J.P. van Waning
JZ/2011.277	De heer J.T. de Jonge
JZ/2011.278	Mevrouw M.A. Pijl
JZ/2011.282	Mevrouw C.J.J. de Leeuw-Reinders
JZ/2011.283*	Mevrouw M.D. Leertouwer-van Meurs
JZ/2011.284*	De heer/Mevrouw E.K.W. Verhey
JZ/2011.285*	De heer/Mevrouw A.C. van Braam Houckgeest
JZ/2011.286*	De heer/Mevrouw Prof. dr. C.W. Fock
JZ/2011.287*	De heer/Mevrouw H.P. Ottervanger
JZ/2011.288	De heer/Mevrouw W. Waalewijn
JZ/2011.289*	Mevrouw L. Doude van Troostwijk
JZ/2011.290*	Mevrouw E. Grossman-Kloeg
JZ/2011.291*	Mevrouw H.C.M. Wertheim
JZ/2011.292*	De heer D. Grossman
JZ/2011.293*	De heer/Mevrouw Th.P. Gomperts
JZ/2011.294*	De heer/Mevrouw G.M. Verwoerd
JZ/2011.295*	De heer/Mevrouw A.J.W.M. Peek
JZ/2011.296*	Mr. H.L.J. Roelvink
JZ/2011.297*	De heer/Mevrouw N. Wijburt
JZ/2011.298*	De heer/Mevrouw A. Kousbroek
JZ/2011.299*	De heer/Mevrouw H. Dempster
JZ/2011.300*	De heer/Mevrouw G.D. van Sijtzama-Zijp
JZ/2011.301*	Mr. V. Baron van Heemstra
JZ/2011.303*	De heer/Mevrouw J.M.A. Tielens
JZ/2011.304*	De heer/Mevrouw M. Erdman
JZ/2011.305*	De heer/Mevrouw E.L. van Duijne Strobosch
JZ/2011.306*	Flex Vast
JZ/2011.307*	Mevrouw M.J.M. van der Schroeff-Bakker
JZ/2011.308*	Mevrouw drs. H.L.A. de Blocq van Kuffeler-Furnee
JZ/2011.309*	De heer dr. ir. F.J.M. Nieuwenhuis
JZ/2011.310*	De heer/Mevrouw G.F. Elzenga
JZ/2011.311*	De heer/Mevrouw mr. R.R. Lampe
JZ/2011.312*	De heer A.R. van Heemstra
JZ/2011.313*	Mevrouw A.S.J.M. Steins Bisschop-Keeven
JZ/2011.314*	De heer mr. O.W.C. Hattinga van 't Sant en mevrouw J.F. Hattinga van 't Sant-Hulleman
JZ/2011.315*	De heer ir. P. Kerkhoven MBA
JZ/2011.316*	Mevrouw D.C. Kerkhoven-van Holten
JZ/2011.317*	De heer/Mevrouw A.M. de Nieuwe
JZ/2011.318*	De heer/Mevrouw J.F. Ariëns

JZ/2011.319*	De heer dr. H. Brand
JZ/2011.320*	De heer/Mevrouw A.A.J. Rops
JZ/2011.321*	Prof. J.G. Sauveplanne-Ribel
JZ/2011.322*	Stichting Het Paardeweitje
JZ/2011.323*	De heer/Mevrouw H.A. van Kalleeven
JZ/2011.324*	Mevrouw A.T. van Zweeden-Potjer
JZ/2011.325*	De heer/Mevrouw W.H.J. Nijssen
JZ/2011.326*	De heer B.M.H.H. Kleikamp en mevrouw A.M. Kleikamp-van Leeuwen
JZ/2011.327*	De heer/Mevrouw J.A. Kuyper
JZ/2011.328*	Mevrouw N.C.L. van Sonsbeeck-Eschanzier
JZ/2011.329*	De heer/Mevrouw J.H.N. van den Berg
JZ/2011.330*	De heer/Mevrouw A.C.W. Vonck
JZ/2011.331*	De heer/Mevrouw J.C. Goudsmit
JZ/2011.332*	De heer/Mevrouw F. Groeneveld
JZ/2011.333*	De heer/Mevrouw W.C. Mulder
JZ/2011.334	De heer mr. M.C.G.M. ten Hagen
JZ/2011.335*	De heer/Mevrouw J. van Woerkom
JZ/2011.336*	Mevrouw S. Bronkhorst
JZ/2011.337	De heer A. Holding en Mevrouw F. Holding
JZ/2011.338*	Mevrouw E.C.M. Lycklama-Oudejans
JZ/2011.339*	De heer/Mevrouw A.M.D. de Windt
JZ/2011.340*	De heer/Mevrouw F. van Heijst-Muller
JZ/2011.341*	De heer/Mevrouw J.K. Stork
JZ/2011.342*	Mevrouw C.G.A. Ammerlaan
JZ/2011.343*	Mevrouw J.B.G. de Timmerman
JZ/2011.344*	De heer N. Top
JZ/2011.345*	De heer/Mevrouw H. Bogaart
JZ/2011.346*	Mevrouw M.H.O.C.A. Berne-Janssens
JZ/2011.350*	De heer/Mevrouw J.W. van den Braak
JZ/2011.351*	De heer/Mevrouw M. Anderman
JZ/2011.352*	De heer P. van Capelleveen
JZ/2011.353*	De heer/Mevrouw E.C.L. van de Meulen
JZ/2011.354*	De heer/Mevrouw C.M.A. Bosma van Voorst tot Voorst
JZ/2011.355*	De heer/Mevrouw M.J. Kieft
JZ/2011.356*	De heer G. van Roon
JZ/2011.357*	De heer/Mevrouw drs. F.Z.S. Medendorp
JZ/2011.358*	De heer/Mevrouw D.J. Dieleman
JZ/2011.359*	De heer/Mevrouw H. Romme
JZ/2011.360*	De heer J.H.A. Wibier
JZ/2011.361*	Mevrouw A.W. Wibier-Roeland
JZ/2011.362*	Mevrouw M.L. Jonkers-Reineke
JZ/2011.363*	Mevrouw R. Milders
JZ/2011.364*	Mevrouw H.A. van Essen
JZ/2011.365*	Mevrouw Beeuwkes-Witt
JZ/2011.366*	Mevrouw G.A.L.M. Wissink-Brabers
JZ/2011.367*	De heer/Mevrouw H. Houwer
JZ/2011.368*	De heer/Mevrouw H.J.C. Reijn e.a.
JZ/2011.369*	De heer/Mevrouw A.F. Sanders
JZ/2011.370*	De heer/Mevrouw M.E. Tielen
JZ/2011.371*	De heer/Mevrouw H.J. Hartmans
JZ/2011.372*	De heer/Mevrouw J. van der Pol
JZ/2011.373*	De heer/Mevrouw H.A.S. van Benthien
JZ/2011.374*	De heer/Mevrouw T. van Suchtelen
JZ/2011.375*	Mevrouw A.M. van Os
JZ/2011.376*	De heer/Mevrouw W.R. van den Broek
JZ/2011.377*	De heer/Mevrouw W.A. van den Boom
JZ/2011.378*	Mevrouw M.H. Wertheim
JZ/2011.379*	De heer/Mevrouw J.A. Korver
JZ/2011.380*	De heer/Mevrouw F.L.E. Hulsman
JZ/2011.381*	De heer/Mevrouw J.L.J.M. van der Does de Willeboer
JZ/2011.382*	Mevrouw A. van Lonkhuijzen
JZ/2011.383*	De heer C.P. Spekle en mevrouw W. Spekle-Engels
JZ/2011.384*	Mevrouw P.N.I. Leezenberg
JZ/2011.385	Mevrouw M. van der Meer Mohr

JZ/2011.386*	De heer H. Klaasse
JZ/2011.387*	Mevrouw M.E.J. Reimering
JZ/2011.388*	Mevrouw dr. J.G. ter Kuile
JZ/2011.389*	De heer/Mevrouw H.F. Michelsen
JZ/2011.390*	De heer/Mevrouw A.M.A.C.H. Duiniveld
JZ/2011.391*	De heer/Mevrouw E.E.H. Groeneveld
JZ/2011.392*	De heer/Mevrouw E.C. Huysing
JZ/2011.393*	Mevrouw L. Hartzema-Campfens
JZ/2011.394*	De heer/Mevrouw F. Eijzinga
JZ/2011.395*	De heer/Mevrouw W.J. Ligthelm
JZ/2011.396*	De heer/Mevrouw W.P. Klinkhamer Straatingh
JZ/2011.397*	De heer/Mevrouw M.A. Verhaar
JZ/2011.398*	Mevrouw L. van de Klaauw-van Noort
JZ/2011.399*	Mevrouw W. Schram
JZ/2011.406*	Mevrouw A. Knottnerus
JZ/2011.407*	De heer/Mevrouw A. de Jong
JZ/2011.408*	Mevrouw C.A.A. van Beeren-de Gruijter
JZ/2011.409*	Mevrouw drs. M.A. van Loopik-Detmers
JZ/2011.410*	De heer/Mevrouw G. Fedi
JZ/2011.411*	De heer/Mevrouw G. Boerma
JZ/2011.412*	De heer/Mevrouw M. Statius Muller
JZ/2011.413*	Mevrouw C. Meijer
JZ/2011.414*	De heer/Mevrouw L. Strijbosch
JZ/2011.415*	De heer/Mevrouw R.L. Willekes
JZ/2011.417*	De heer/Mevrouw L.M.T. Stuurmeijer
JZ/2011.418*	De heer/Mevrouw R.H. Cools
JZ/2011.419**	Winkeliersvereniging Duinzigt, de heer ir. H.J.M. Jansen
JZ/2011.420*	Mevrouw A. Martens-Kelder
JZ/2011.421*	De heer/Mevrouw drs. M.A. Alphen
JZ/2011.422*	De heer/Mevrouw G. Vierhout-Vogelaar
JZ/2011.423*	De heer/Mevrouw C.A. van Daelen
JZ/2011.424*	De heer/Mevrouw G. de Koning
JZ/2011.425*	De heer/Mevrouw C.C.M. Vermeulen
JZ/2011.426*	De heer/Mevrouw H.C. en C.J. Daudeij
JZ/2011.427*	De heer/Mevrouw F. van der Linde
JZ/2011.428*	De heer/Mevrouw drs. F. Beers
JZ/2011.429*	De heer/Mevrouw H. Muller en mevrouw A. Muller-Herbrink
JZ/2011.430*	Mevrouw L. van Wassenaar-Wiarda
JZ/2011.430*	Mevrouw P.J. den Engelbronner-Hooper
JZ/2011.432*	Mevrouw P.M. Doorman-van Zonneveld
JZ/2011.433*	Mevrouw E.A. Clumpkens-Enderman
JZ/2011.434	Stichting Het Paardeweitje, mevrouw W.H. Remijnse-Schoonaard
JZ/2011.435*	De heer B.A.C. Droste en mevrouw M.A.A. Droste-Winters
JZ/2011.436*	De heer/Mevrouw M.E. Roels
JZ/2011.437*	De heer J.F. la Poutre en mevrouw J. la Poutre-Roeters van Lennep
JZ/2011.438*	Mevrouw H.E.M. Visser-Hessels
JZ/2011.439*	Mevrouw W. Verbeek-de Jongh
JZ/2011.440*	Mevrouw J.L.M. Waaijer
JZ/2011.441*	De heer/Mevrouw A.B. Kelder
JZ/2011.442*	Mevrouw De Jong Bezemer
JZ/2011.443*	De heer/Mevrouw B.C.J. Fock
JZ/2011.444*	De heer/Mevrouw W.F.F. Kattenbusch
JZ/2011.445*	De heer/Mevrouw A.A. Hinloopen
JZ/2011.446*	De heer/Mevrouw J.R. Verwijnen
JZ/2011.447*	De heer/Mevrouw M.J. Danielson
JZ/2011.448*	De heer/Mevrouw ir. B.A. en ir. R.M. van Koperen
JZ/2011.449	EBH Elshof Advocaten
JZ/2011.450*	Mevrouw M.N. Schenk
JZ/2011.451*	De heer/Mevrouw B. Piper en W. Roelofs
JZ/2011.452*	Mevrouw K. Kelder-Ypma
JZ/2011.453**	VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan 19 t/m 49 e.a.
JZ/2011.454*	De heer/Mevrouw L. Spoelstra
JZ/2011.455*	Mevrouw L. Sneijder-Slot
JZ/2011.456*	De heer/Mevrouw A.C. Kelder
JZ/2011.457*	Mevrouw J.F.H.C. Riem-Tammen

JZ/2011.458*	De heer/Mevrouw H. Kelder
JZ/2011.459**	Wijkvereniging Benoordenhout
JZ/2011.460*	De heer/Mevrouw N.M. Faber Amelineau
JZ/2011.461*	Mevrouw C.A.M. Adriaens-van Zon
JZ/2011.462*	De heer/Mevrouw [onleesbaar]
JZ/2011.463*	Mevrouw H.A. van Dalen
JZ/2011.464*	De heer/Mevrouw R. Haijer
JZ/2011.465*	De heer/Mevrouw R. Hueting
JZ/2011.466*	De heer/Mevrouw S. Overdijk
JZ/2011.471*	Mevrouw Q.A. Kars-Crene de Jongh
JZ/2011.472*	De heer ir. B.P. Meijer
JZ/2011.473*	De heer/mevrouw R.J. Koops
JZ/2011.474*	De heer/mevrouw L. Vaerndal
JZ/2011.475*	De heer/mevrouw E.M. Levesque
JZ/2011.476	De heer ir. W.E. Hoekstra
JZ/2011.477*	De heer/mevrouw G.J. Braat
JZ/2011.478*	De heer/mevrouw G. Groeneveld
JZ/2011.479*	De heer/mevrouw G. Aksel
JZ/2011.480*	De heer/mevrouw T.H. Friends
JZ/2011.481*	Mevrouw M.E. Stein-Ruyg
JZ/2011.482*	De heer/mevrouw H. van 't Hoen
JZ/2011.483*	Mevrouw M.H. Hasselman-Lutteke
JZ/2011.484*	Mevrouw T. Nollkaemper-Salters
JZ/2011.485*	Mevrouw Th. L. Blom-de Koek van Leeuwen
JZ/2011.486*	Mevrouw C.F. van 't Wout-Nollkaemper
JZ/2011.487*	De heer/mevrouw R. Blanker en S.H.J. Vandevondele
JZ/2011.488*	De heer/mevrouw drs. H.G. Schäffer
JZ/2011.489*	De heer/mevrouw R.M. v.d. Meulen
JZ/2011.490*	De heer/mevrouw H.A. Groeneveld
JZ/2011.491*	Mevrouw M.J. Dudok van Heel-Schokking
JZ/2011.492*	Mevrouw mr. E. Badon Ghijben
JZ/2011.493	Mevrouw A.M.J. Smits-van Oyen
JZ/2011.494	De heer/mevrouw R.F. Einthoven
JZ/2011.495*	De heer/mevrouw A. Stork
JZ/2011.496*	Mevrouw R. Reijers
JZ/2011.497*	De heer/mevrouw C.H. Beekhuis
JZ/2011.498*	De heer/mevrouw W.T. Six
JZ/2011.499*	Mevrouw A.G. Reitsma-Kuijen
JZ/2011.500*	De heer mr. L.J. Brinkhorst en mevrouw J. Bronkhorst-Heringa
JZ/2011.501*	Mevrouw J.T.S. Sleswijk-Visser
JZ/2011.502*	De heer/mevrouw I. Bergwerf
JZ/2011.503*	De heer/mevrouw J.C. de Wolf
JZ/2011.504*	De heer/mevrouw H.F. Qua
JZ/2011.505*	De heer/mevrouw A.C. Visser
JZ/2011.506*	De heer/mevrouw ir. M.E.E. van Enthoven
JZ/2011.508*	De heer/mevrouw G.W. Feschotte

De hieronder staande inspraakreactie(s) zijn buiten de terinzagetermijn ingediend:

DSO_SO/2012.37	Mevrouw M. Power
DSO_SO/2012.135	De heer/mevrouw S. van Yperen

* De met * gemerkte reacties zijn gelijklopend aan de reactie met nr. JZ/2011.282 en derhalve niet opgenomen. Voor de reactie van de gemeente op deze brieven zie JZ.2011.282.

** De met ** gemerkte reacties zijn min of meer gelijklopend, maar wegens nuanceverschillen wel alle opgenomen.

Ontvankelijkheid inspraakreacties

Er zijn twee inspraakreacties (DSO_SO/2012.37 en DSO_SO/2012.135) buiten de termijn ingekomen. Deze inspraakreacties zullen niet inhoudelijk worden behandeld. De overige inspraakreacties zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten. Op deze inspraakreacties wordt onder het kopje 'behandeling inspraakreacties' nader ingegaan.

Behandeling inspraakreacties

Hieronder zijn de inspraakreacties opgenomen. Voor de overzichtelijkheid en leesbaarheid is ervoor gekozen om bij een aantal inspraakreacties per deelonderwerp de reactie van het college op te nemen. In dit raadsvoorstel is de reactie van het college altijd cursief weergegeven.

JZ/2011.265 Kamer van Koophandel Den Haag

De Kamer van Koophandel heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd):

“Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost. Voor de goede orde delen wij u mee dat dit plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.”

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

Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

JZ/2011.267 TenneT TSO B.V.

TenneT TSO B.V. heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd):

“In het plangebied zijn geen eigendommen van ons bedrijf betrokken.”

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

Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

JZ/2011.271 De heer N.J. Heering.

De heer Heering heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

“Hierbij mijn zienswijze t.a.v. bovengenoemde beheersverordening.

De Haagse gemeenteraad stelde op 14 december 2006 de nota “Bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020” vast in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), met als doel een actualisering van groot aantal vigerende bestemmingsplannen door de gemeente Den Haag. Op 1 juli 2008 trad de nieuwe WRO in werking. Hierin werd een nieuw instrument naast het bestemmingsplan geïntroduceerd: de beheersverordening. Deze beoogt gemeenten een eenvoudig instrument te bieden om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. Op grond van artikel 3.38 van de WRO kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen, waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik wordt geregeld. Maar dat kan alleen voor een gebied waar geen ruimtelijk belangrijke ontwikkelingen worden voorzien. Aan deze voorwaarde voldoet het voorstel van de wethouder voor stedelijke ontwikkeling niet. Voor voornamelijk de wijkdelen Duinzigt en Uilenest van Benoordenhout Noord-Oost zijn wel degelijk ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, zoals die aan het Willem Royaardsplein en de te sluiten Julianakazerne, enz. Alleen al om die reden is de gemeenteraad niet bevoegd voor dit gebied een beheersverordening vast te stellen en handelt de gemeente in strijd met de WRO.. Verder mag een beheersverordening niet afwijken van de tot dan toe geldende ruimtelijke regels zoals neergelegd in het geldende bestemmingsplan. Uitsluitend vanwege die beperking vond de wetgever het ook niet nodig om beroep bij de rechter mogelijk te maken tegen een beheersverordening: alles moet immers bij het oude blijven. Ook aan die essentiële democratische voorwaarde voldoet dit ontwerp van een beheersverordening voor een deel van het Benoordenhout, die de wethouder van stadsontwikkeling ter inzage legde, niet. Hij voert wezenlijke veranderingen in het geldend bestemmingsplan in, waardoor hij het karakter van dit deel van de wijk aantast. (Voor de details zie hieronder). Via precedentwerking kan deze onwettige werkwijze zich later uitbreiden tot de hele wijk, en in een later stadium tot de hele stad.

Hierbij de zeven belangrijkste punten van kritiek op de ontwerp-beheersverordening:

1. Bos en groen

Volgens het concept-beheersplan mag bij de bestemmingen bos en groen (artikelen 4 en 6) wél worden gebouwd, dit in tegenstelling tot vgl. het huidige bestemmingsplan; zie artikel 41 Bospark: “bouwen is verboden”. De wethouder wil gebouwen in bos en groen uitdrukkelijk toestaan! Ook bouwwerken niet zijnde gebouwen wil hij toelaten tot 2,5 m. hoog; masten e.d. ondervinden zelfs geen enkele beperking. Dit voorstel zet de deur wagenwijd open voor een wezenlijke kwalitatieve en kwantitatieve achteruitgang van bos en groen in dit gebied, in de hele wijk en in de hele stad. Terwijl Den Haag zich afficheert als “Groene Stad aan Zee”. Of wordt de nieuwe leus van de wethouder: “Een Grijs Stad aan de Grauwe Zee”?

2. Horeca in winkelpanden

De huidige bestemming voor een “winkel”, zoals geldt voor de winkels aan de Breitnerlaan en het Willem Royaardsplein, moet volgens de wethouder de bestemming “gemengd” krijgen (zie: artikel 5) en mag dan ook ook horeca bevatten, naast detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen. Volgens dit voorstel mogen alle soorten horeca behalve discotheken die om één uur 's nachts sluiten, in bestaande winkels komen. Dit wijkt niet alleen af van het geldend regime -er is voor dit gebied geen horeca bestemd-, maar bedreigt ook de woonkwaliteit door overlast, terrasvorming, enz. Alleen het eerste herziene bestemmingsplan Benoordenhout staat in de Weissenbruchstraat een klein aantal horecavestigingen toe, maar niet op de hoek van kruisende woonstraten.

3. Splitsing een- in meergezinswoningen

In het beheersvoorstel vervalt in de bestemming “wonen” (artikelen 16 en 17) het verschil tussen een- en meergezinswoningen. Daardoor kunnen eengezinswoningen makkelijk worden gesplitst in meergezinswoningen. Art. 25 van het huidige bestemmingsplan kent een verbod op het gebruik van eengezinswoningen als meergezins-, maar de wethouder kan daar via de vage maatstaven in art. 26 gemakkelijk vanaf komen. Bovendien verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot een meergezinswoning: dat mag binnen de bestemming “wonen”.

4. Karakteristieke schuine daken vervangen door een extra verdieping

De meeste huizen in het gebied Benoordenhout Noord-Oost hebben een verplicht schuin dak, wat karakteristiek is voor de wijk. Die verplichting wordt in de nieuwe verordening geschrapt. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra verdieping van 3,5 m met rechte voor- en achtergevel worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bouw van twee bouwlagen plus een schuin dak op grote schaal veranderen in de bouw van drie bouwlagen met een plat dak. Visueel zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden verhoogd. Een bijkomend bezwaar is dat door deze extra bouwlaag de splitsing in appartementen van eengezinswoningen die nu nog een schuin dak hebben, zal worden bevorderd. Zie b.v. de woningen in de Weissenbruchstraat ten zuidwesten van de Hoytemastraat.

5. Meer aan- en bijgebouwen in achtertuinen

Aan- en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m. uit de achtergevel en tot een hoogte van 30 cm. boven de vloer van de eerste verdieping; bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m. Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden. Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan staat aan- en bijgebouwen slechts een hoogte toe tot 2,5 m. en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Het gevolg van de nieuwe regeling is dat achtertuinen grotendeels verdwijnen: ook weer minder groen. De aan- en bijgebouwen nemen veel zonlicht bij de burens weg. Het drukkend effect op hun achtertuinen wordt versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburen in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

6. Julianakazerne

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazeme een bouwviak dat overeenkomt met de huidige kazenecontouren ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In het voorstel vervallen deze contouren, waardoor overal op dit terrein kan worden gebouwd, zij het met een bebouwingspercentage dat is overgenomen van het huidige bestemmingsplan. De Julianakazeme is echter een monument, dat conform het huidige bestemmingsplan beschermd blijven ook nu het ministerie van Defensie het sluit.

7. Rijksbeschermd stadsgezicht

De wethouder mag op grond van artikel 22 “Bouwplannen” behalve aan de andere bouwregels ook toetsen aan de cultuurhistorische waarde van het onderhavige gebied. Dit is als onderdeel van de wijk het Benoordenhout aangewezen tot een rijksbeschermd stadsgezicht. Maar dit etiket geeft geen enkele rechtszekerheid, zoals de nieuwbouw in de Elandstraat, een rijksbeschermd stadsgezicht, toonde: ondanks massale bezwaren uit de buurt gaf de wethouder een bouwvergunning af voor dit ontwerp dat haaks staat op het karakter van die straat.

Eindoordeel

Wethouder Nordor van stedelijke ontwikkeling legde een ontwerp-beheersverordening voor een deel van het Benoordenhout, vnl. bestaande uit de wijkdelen Duinzicht en Uilennest, ter inzage. Dit voorstel bedreigt de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en, vanwege de precedentwerking, van de rest van de wijk en van de hele stad. In de 80-er jaren is voor de wijk een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De raad liet zich daarbij leiden door de gedachte dat het Benoordenhout in zijn huidige verschijningsvorm een hoogwaardig woonkarakter bezit en dat het beschermen daarvan in het belang van de stad Den Haag als geheel is.

Het beleidsuitgangspunt van indertijd bewees zijn waarde, want het Benoordenhout is één van de meest gewilde woonwijken van Den Haag en draagt in hoge mate bij aan het internationale vestigingsklimaat van de stad Den Haag. De wijkbevolking bestaat voor 30% uit expats. In 1996 werd de wijk aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Als zij deze beheersverordening vaststelt, gaat de gemeenteraad haar bevoegdheid te buiten en handelt de gemeente in strijd met de WRO. Van politieke controle op een beheersverordening door de gemeenteraad is geen sprake, want deze bemoeit zich in het kader van het dualisme niet met uitvoeringsbeslissingen van de wethouder. Tegen die achtergrond formuleerde ik bovenstaande bezwaren tegen het voorstel van de wethouder stedelijke ontwikkeling Norder.

Alternatief

Een bestemmingsplan wordt in principe voor een periode van 10 jaar vastgesteld, en dient daarna te worden geaktualiseerd. De gemeente Den Haag kampt met een grote achterstand in het aanpassen van haar bestemmingsplannen, en probeert die weg te werken. Eén van de manieren daartoe is om i.p.v. de meer tijdrovende procedure wegens de ruimere inspraakmogelijkheid een beheersverordening als planologisch kader vast te stellen met minder inspraak. Dat kost minder tijd, energie en geld. Maar de democratische besluitvorming is er de dupe van, en het Benoordenhout zal er door achteruitgaan. Mijn voorstel is daarom het huidige bestemmingsplan niet te veranderen.”

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

Gezien het feit dat het college gebleken is dat zowel de Julianakazerne als de hospitaalbunker in de Bosjes van Zanen door Defensie afgestoten gaan worden en dit binnen de planperiode van de beheersverordening zal gaan leiden tot een functiewijziging, zijn deze beide uit de beheersverordening gehaald. De vigerende bestemmingsplannen blijven hierop van kracht totdat een nieuw planologisch regime wordt vastgesteld. Overigens wordt de Julianakazerne als gemeentelijk monument door de Monumentenverordening beschermd.

De overige initiatieven die het college bekend zijn (bijvoorbeeld het Bronovo ziekenhuis) zijn gelegen binnen het gebied waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is. Bij het bepalen van de grens tussen bestemmingsplan en beheersverordening zijn de te verwachten initiatieven bepalend geweest.

Bij het opstellen van een beheersverordening kan worden uitgegaan van hetzij de juridische (hetgeen in het bestemmingsplan was geregeld) hetzij de feitelijke situatie. In de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost is grotendeels aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen. Deze kunnen echter, onder andere vanwege de standaardisering en digitalisering van ruimtelijke plannen en gewijzigde wet- en regelgeving, niet altijd één op één overgenomen worden. Vandaar dat daarnaast ook de feitelijke situatie bij het opstellen van de beheersverordening in ogenschouw is genomen.

De beheersverordening wordt zodanig aangepast dat slechts aan het Willem Royaardsplein de functie horeca wordt toegestaan (zie staat van wijzigingen). Dit is conform de feitelijke situatie.

De toegestane bebouwing binnen de bestemmingen Groen en Bos zal in overeenstemming met het vigerende plan worden aangepast (zie staat van wijzigingen).

Ten gevolge van de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen is het toekennen van de bestemmingen een- of meergezinswoningen niet meer mogelijk, maar in artikel 25 (Algemene gebruiksregels) van de beheersverordening is onder b het verbod op het gebruiken van eengezinswoningen als meergezinswoningen opgenomen. De afwijkingsregels van artikel 26 bieden volgens het college voldoende garanties om in voorkomende gevallen tot een goede afweging van belangen te komen.

De voorgeschreven schuine daken zullen in de beheersverordening worden opgenomen. De mogelijkheid tot het realiseren van een extra bouwlaag wordt uit de beheersverordening verwijderd (zie staat van wijzigingen). De regels met betrekking tot aan- en bijgebouwen zullen worden verwijderd uit de beheersverordening, waardoor alleen hetgeen vergunningsvrij kan worden gebouwd is toegestaan (zie staat van wijzigingen). Sinds 1 januari jl. is ook binnen een Rijksbeschermd stadsgezicht vergunningsvrij bouwen mogelijk.

De toetsing aan artikel 22 Waarde-cultuurhistorie is voor het deel van het plangebied dat onder het Rijksbeschermd stadsgezicht valt niet facultatief, maar verplicht. Hierbij is de toelichting op het aanwijzingsbesluit, dat als bijlage bij het plan is opgenomen, leidend.

Het voorstel om het huidige bestemmingsplan niet te veranderen is niet opportuun, gezien het feit dat ingevolge de Wet ruimtelijke ordening vóór 2013 het gehele gemeentelijke grondgebied van actuele juridisch-planologische regelingen moet zijn voorzien.

Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.272 Nederlandse Gasunie.

De Nederlandse Gasunie heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

“Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 19 oktober 2011, nr. 18771, blijkt dat het voornoemde ontwerpbeheersverordening door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Beheersverordening

Op dit moment heeft u er voor gekozen om het grondgebruik rondom onze assets (gasleidingen en stations) planologisch te reguleren middels het instrument “beheersverordening”. Wij wijzen u evenwel op het gestelde in de artikelen 14 en 19 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Concreet betekent dit dat u uiterlijk 1-1-2016 verplicht bent deze assets te reguleren met een bestemmingsplan. Uiteraard zijn wij ook tegen die tijd graag bereid u te voorzien van de juiste informatie omtrent onze assets. In het plangebied ligt een gastransportleiding met toebehoren, welke in eigendom en beheer van onze organisatie zijn. Het betreft hier een bestaande situatie dus wij verzoeken u deze op juiste wijze in de beheersverordening op te nemen.

Afsluiterschema's regionaal (rood)

Binnen de bestemming “Leiding-Gas” ligt een afsluiterschema, ter plaatse van de Laan van Clingendael. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van het afsluiterschema, dient de belemmeringsstrook ter hoogte van het afsluiterschema 4 meter ter weerszijde van het schema te zijn. Doel hiervan is te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema. Voor het juist opnemen van het afsluiterschema op de verbeelding kunt u de digitale gegevens opvragen via RO West@nasunie.nl. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.”

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

De Gasunie geeft aan dat de gemeente uiterlijk 1-1-2016 de gasleidingen moet hebben opgenomen in een bestemmingsplan. De wijze waarop de gemeente Den Haag echter de gasleidingen opneemt en beschermt in een beheersverordening is gelijk aan de wijze waarop gasleidingen worden bestemd in een bestemmingsplan. Er is in het kader van de vaststelling van de beheersverordening voor de Vlietzone op 14 oktober 2011 telefonisch contact geweest met de Gasunie. De Gasunie gaf aan dat niet alle gemeenten in een beheersverordening gasleidingen op dezelfde wijze beschermen als in een bestemmingsplan, omdat bij het opstellen van een beheersverordening niet de wettelijk verplichte standaard (SVBP) van toepassing is. In hun reacties op beheersverordeningen plaatsen zij daarom standaard de opmerking dat de gasleidingen uiterlijk 1-1-2016 in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden. In dit geval is de gasleiding op dezelfde wijze beschermd als in een bestemmingsplan en daarom is het in dit geval niet nodig om de gasleiding te zijner tijd in een bestemmingsplan op te nemen.

Het afsluiterschema is op de plankaart ingetekend (zie staat van wijzigingen).

Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor wat betreft het intekenen van het afsluiterschema op de plankaart.

JZ/2011.273 Mevrouw E. Terpstra-de Buijzer.

Mevrouw Terpstra-de Buijzer heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen de bovengenoemde beheersverordening [Benoordenhout Noord-Oost]. Ik heb bezwaar tegen bebouwing van het terrein van de Julianakazerne. Naar mijn mening dient de Julianakazerne, een karakteristiek gebouw en monument, conform het huidige bestemmingsplan ook in de toekomst beschermd te blijven.

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond.

JZ/2011.274 *Mevrouw F. Liem*

Mevrouw Liem heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen bovengenoemde beheersverordening [Benoordenhout Noord-Oost]. Ik heb de volgende bezwaren: Bovengenoemde beheersverordening kan bedreigend zijn voor het hoogwaardige woonkarakter en de woonkwaliteit, alsook voor het stadsgezicht in deze prachtige wijk.

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie ongegrond.

JZ/2011.275 *Drs. Ir. J.K. Huysinga (VvE TMB/EM)*

Drs. Ir. Huysinga heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

Naar ik begrijp bent U van plan de inspraak over het bestemmingsplan van Benoordenhout Noord-Oost in te perken doormiddel van een beheersverordening. Als voorzitter van de VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan/Else Mauhslaan, tesamen 203 appartementen, vind ik dit geen goed idee. Ik zal mijn leden over Uw voornemen informeren. Naar ik begrijp voldoet Uw voorstel niet aan artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) omdat in de nabije toekomst wel ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. De wijk heeft een hoogwaardig woonkarakter. Dat willen wij graag zo houden. Maar helaas willen Uw ambtenaren zo graag onze wijk nog voller bouwen. Of zoals één van Uw ambtenaren zei tijdens een informatieavond: "als er meer gebouwd wordt, kunnen er meer mensen genieten van het hoogwaardig woonkarakter". Deze meneer begreep kennelijk niet, dat hoe meer flats gebouwd worden en hoe meer auto's geparkeerd worden, het woonkarakter snel achteruit zal gaan. Om op dit onderwerp verder te gaan, moet ik constateren dat alleen al in de afgelopen drie jaar op de Theo Mann Bouwmeesterlaan één school en één flatgebouw zijn neergezet, voor de Else Mauhslaan is toestemming gegeven voor de bouw van weer een flatgebouw, tegenover de Else Mauhslaan worden in de nabije toekomst vier hoge kantoorgebouwen voor het Strafhof neergezet (op één van de mooiste plekjes van Den Haag) en tenslotte is er onlangs op 1 ha van het beschermde Bospark, tegenover de Else Mauhslaan, zonder enig overleg een opslagplaats aangelegd voor rioolbuizen. Er is wel beloofd dat deze weer zal verdwijnen. Het zal duidelijk zijn dat vele en vooral oudere bewoners van Duinzigt steeds meer aversie krijgen tegen de bouwplannen van de gemeente in hun al volle wijk en consequent aversie krijgen tegen de "Haagse politiek". Geacht College, ik zou U willen vragen: Laat Duinzigt rust, laat alles bij het oude. Gaat U a.u.b. niet door met de inperking van ons recht tot inspraak door Uw voorstel onze wijk onder een beheersverordening te plaatsen.

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

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening is inspraak op beheersverordeningen mogelijk. De ingekomen inspraakreacties worden op dezelfde wijze behandeld als zienswijzen bij een bestemmingsplan; dat wil zeggen dat de inspraakreacties in het raadsvoorstel worden opgenomen en beantwoord, dat eventuele wijzigingen op grond van de inspraakreacties in de staat van wijzigingen worden opgenomen en dat er een hoorzitting bij de raadscommissie plaatsvindt. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, derhalve is er geen sprake van extra bouwmogelijkheden. Het Strafhof ligt overigens buiten het plangebied van de beheersverordening. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie ongegrond.

JZ/2011.276 *Drs. W.J.P. van Waning*

Drs. Van Waning heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen bovengenoemde beheersverordening. Voorafgaand daaraan wens ik echter te poneren dat de gemeenteraad in het onderhavige geval niet bevoegd is een beheersverordening vast te stellen. Immers, in het Benoordenhout Noord-Oost, en met name in het gebied van de te sluiten Julianakazerne, zijn aanzienlijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien. Vaststelling van een beheersverordening voor dit gebied door de gemeenteraad is in strijd met de Wet.

Volgen nu mijn bezwaren tegen de beheersverordening:

Het Benoordenhout staat bekend om zijn gevarieerde klassieke bebouwing, met voldoende bos en groen, ruimte en rust. Het hoogwaardige woonkarakter maakt het Benoordenhout een juweel binnen de gemeente. Het is een gewilde woonwijk in Den Haag, niet alleen voor Nederlanders maar ook voor werknemers van internationale organisaties en hun gezinnen. De gemeenteraad heeft dat ingezien en in de 80-er ja ren van de vorige eeuw voor deze wijk een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Daarenboven is de wijk in 1996 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

Deze positieve punten worden door de beheersverordening volledig teniet gedaan. Immers,

1. In de beheersverordening (artikel 16, 17) is sprake van een bestemming "wonen" waarbij het onderscheid tussen eengezins- en meergezinswoningen vervalt.

Daardoor kunnen de huidige grotere woningen in het Benoordenhout vrijelijk worden gesplitst. Splitsing van deze panden leidt tot grotere woondichtheid, meer verkeer, gebrek aan parkeer-gelegenheid en aantasting van het hoogwaardig karakter van de wijk. In dit verband dienen de in het verleden genomen succesvolle maatregelen ter beperking van het gebruik van woonhuizen als kantoorpand te worden vermeld.

2. De beheersverordening schept een mogelijkheid de huidige karakteristieke bebouwing in het Benoordenhout —te weten twee bouwlagen met schuin dak— te wijzigen in drie bouwlagen met plat dak. Toepassing daarvan leidt tot ofwel een saai dan wel een chaotisch stadsgezicht en vormt een onaanvaardbare aantasting van het karakter van het Benoordenhout. Daarnaast wordt aanbouw in achtertuinen toegestaan. Dat resulteert in meer bouwmassa en in een verarming van flora en fauna. Door dit alles worden de negatieve effecten van de onder 1 genoemde gewijzigde bestemming van “wonen” nog verder vergroot.

3. De huidige bestemming “winkel” wordt gewijzigd in “gemengde bestemming”. Dat betekent dat horecavestigingen tot en met categorie 3 zijn toegestaan. Deze wijziging laat een ongebreidelde uitbreiding van horeca toe, met sluitingstijden tot 01:00 uur in de nacht. Deze wijziging is strijdig met het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

4. In de beheersverordening zijn de contouren van de huidige Julianakazerne niet ingetekend. Dit is een indicatie dat in het gehele gebied gebouwd mag worden, een benadering die strijdig is met het huidige bestemmingsplan.

5. De beheersverordening (artikel 22) stelt dat de bouwplannen getoetst dienen te worden aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Dat is in overeenstemming met de eisen gesteld aan een rijksbeschermd stadsgezicht. Echter, de criteria die daarvoor van toepassing zijn, zijn niet of onvoldoende beschreven. Bovendien is de gemeenteraad, vanwege het principe van dualisme in de uitvoering van de plannen, niet bevoegd daar enige politieke controle op uit te oefenen. Dit haakt past niet in een democratisch besluitvormingsproces.

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

De cultuurhistorische waarden voor het rijksbeschermd stadsgezicht staan vermeld in de toelichting op het aanwijzingsbesluit. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van de beheersverordening. Op grond van het dualisme neemt het college uitvoeringsbesluiten, maar wordt zij door de gemeenteraad gecontroleerd. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.277 De heer J.T. de Jonge

De heer De Jonge heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

Gaarne breng ik mijn zienswijze inzake bovengenoemde beheersverordening [Benoordenhout Noord-Oost] onder Uw aandacht.

Volgens artikel 3.38 van de Wet Ruimtelijke Ordening kan de gemeenteraad voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen, waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

1. Ruimtelijke ontwikkeling

Hoewel het Benoordenhout Noord-Oost niet tot de meest beweeglijke gebieden kan worden gerekend, is er wel degelijk van ruimtelijke ontwikkeling sprake. In dit verband kan onder meer worden gewezen op de ontwikkeling van het Willem Royaardsplein en mogelijk ook van de Juliana Kazerne. In dit licht bezien, voldoet de ontwerpverordening niet aan de wettelijke voorwaarde dat er sprake moet zijn van grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien.

2. Afwijking van bestaand gebruik

Hetzelfde geldt in menig opzicht voor de andere wettelijke voorwaarde, namelijk dat het beheer overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

2 .a. Juliana Kazerne

Op de kaart behorend bij het thans geldende bestemmingsplan is op het terrein van de Juliana Kazerne het voor bouw in aanmerking komend gedeelte - overeenkomend met het oppervlak van de bestaande gebouwen - omlijnd.

Op de kaart behorend bij de ontwerpverordening is deze omlijning vervallen, zodat van het bestaande gebruik kan worden afgeweken en op het gehele terrein van de kazerne kan worden gebouwd. Het weglaten van de omlijning lijkt dan ook niet te rijmen met de wettelijke bepaling inzake beheer overeenkomstig bestaand gebruik. Dit laatste is vooral van belang wanneer onverhoopt mocht blijken dat de status van monument de Juliana Kazerne niet tegen afbraak beschermt. In dat geval lijkt er niet alleen van afwijking van bestaand gebruik maar bovendien van ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn.

2.b. Aan- en bijgebouwen

De uitbreiding van de mogelijkheid om aan- en bijgebouwen op het doorgaans toch al geringe achtertuinoppervlak te plaatsen, zal leiden tot onmiskenbare schade aan het groene karakter van de wijk. Bomen, struiken en planten alsmede vele vogels zullen verdwijnen uit versteende achtertuinen, terwijl menige buur veel daglicht zal inboeten. Aangezien het huidige bestemmingsplan veel minder ruimte aan aan- en bijgebouwen toekent, rijst de vraag of hier nog van beheer overeenkomstig bestaand gebruik sprake is. Waarom toch dit soort maatregelen in een tijd waarin onze groene omgeving zwaar te lijden heeft en de overheid zich doorgaans inzet voor het behoud ervan?

2.c. Schuine daken/Extra verdieping

De mogelijkheid om schuine daken door een extra verdieping te vervangen kan er toe leiden dat straten een geesteloos beeld opleveren, aan beide zijden geflankeerd door verhoudingsgewijs hoge en eentonige muren. Een voorbeeld hiervan is de Van Nijenrodestraat, waarvan sommige delen er zonder meer op achteruit zijn gegaan. Verwonderlijk is dit overigens niet, aangezien architectuur grotendeels een zaak van verhoudingen is. Het bestaande gebruik is bouw met schuine daken, die dan ook karakteristiek zijn voor de wijk. Hiervan dient toch niet te worden afgeweken. Met velen acht ik het van groot belang dat het eigen en vooral groene karakter van de wijk zorgvuldig wordt bewaard, hetgeen in het verleden steeds het geval is geweest. Niet zonder grond is het Benoordenhout een rijksbeschermd stadsgezicht. Hierbij komt dat een beschermend beleid ten aanzien van een wijk met ongeveer één derde "expats" het streven naar een aantrekkelijk internationaal vestigingsklimaat in deze stad onmiskenbaar ten goede komt. Vandaar dat een passende uitleg van de twee hierboven genoemde wettelijke voorwaarden inzake ruimtelijke ontwikkeling en bestaand gebruik alleszins in de rede ligt.

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.278 Mevrouw M.A. Pijl

Mevrouw Pijl heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

"In de bijlage bij deze brief dien ik een uitgebreide zienswijze in tegen de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost.

Mijn grootste bezwaren betreffen de mogelijkheden die de verordening biedt tot aantasting van het groene karakter van de wijk en de verregaande mogelijkheden tot opbouw en uitbouw van bestaande panden alsmede de verdere bebouwing van tuinen. Zowel het aanzicht van de wijk als het woongenot zullen hier ernstig onder lijden.

Zienswijze betreffende Ontwerp beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost

Inleiding

Wethouder Norder heeft een ontwerp-beheersverordening voor een deel van het Benoordenhout, vnl. bestaande uit de wijkdelen Duinzicht en Clingendael, ter inzage laten leggen. De verordening is bedreigend voor de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en vanwege de precedentwerking die ervan uit gaat, ook voor de rest van de wijk. In de 80-er jaren is voor deze wijk een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft zich daarbij laten leiden door de gedachte dat het Benoordenhout in zijn huidige verschijningsvorm een hoogwaardig woonkarakter heeft en dat het beschermen daarvan in het belang van de stad Den Haag als geheel is. Het beleidsuitgangspunt van indertijd heeft zijn waarde bewezen want het Benoordenhout is een van de meest gewilde woonwijken van Den Haag en draagt in hoge mate bij aan het internationale vestigingsklimaat van onze stad. De wijkbevolking bestaat voor 30% uit expats. In 1996 is de wijk aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Tegen die achtergrond worden in het hiernavolgende bezwaren tegen de verordening geformuleerd

Gemeenteraad is niet bevoegd.

Op grond van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. Maar dat kan alleen voor een gebied waar geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen worden voorzien. In Benoordenhout Noord-Oost (vnl. de wijkdelen Duinzicht en Uilennest) zijn er wel ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien, denk aan het W. Royaardsplein, de te sluiten Julianakazerne etc. Alleen al om die reden is de gemeenteraad niet bevoegd voor dit gebied een beheersverordening vast te stellen. Verder mag een beheersverordening niet afwijken van de tot dan toe geldende ruimtelijke regels zoals neergelegd in het geldende bestemmingsplan. Uitsluitend vanwege die beperking vond de wetgever het ook niet nodig om beroep bij de rechter mogelijk te maken tegen een beheersverordening: alles moet immers bij het oude blijven. Maar ook aan die belangrijke wettelijke voorwaarde voldoet de ontwerpverordening van Wethouder Norder niet. Er worden substantiële afwijkingen van het geldend bestemmingsplan ingevoerd, waardoor het hoogwaardig woonkarakter van dit deel van de wijk - en via de precedentwerking later van het gehele Benoordenhout - zal worden aangetast (zie hierover nader hieronder). De gemeenteraad zou, kortom, haar bevoegdheid te buiten gaan en dus in strijd met de wet handelen als zij deze beheersverordening vaststelt. Nadere bezwaren tegen de afwijkingen in de ontwerp-beheersverordening

Hieronder wordt een aantal belangrijke kritiekpunten opgesomd.

Bos en groen

In de bestemmingen bos en groen (artt. 4 en 6) mag, anders dan in het huidige bestemmingsplan (zie artikel 41 Bospark: bouwen is verboden), wel worden gebouwd. Zo worden gebouwen nu uitdrukkelijk toegestaan. Ook bouwwerken niet zijnde gebouwen zijn toegestaan tot 2,5 m. hoog. Masten e.d. zijn onbeperkt toegelaten. Deze regeling zet de deur open voor wezenlijke kwalitatieve achteruitgang van het groen in dit gebied, en dat terwijl Den Haag zich afficheert als "Groene stad aan zee".

Horeca in winkelpanden

De huidige bestemming "winkel" (zie de winkels aan de Breitnerlaan en het Royaardsplein) wordt "bestemming gemengd" (artikel 5) en gaat behalve detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen, ook horeca bevatten. In alle bestaande winkels kan dus horeca komen. Dit is niet alleen afwijkend van het geldende regime (er is in dit gebied geen horeca bestemd) maar ook bedreigend voor de woonkwaliteit (overlast, terrasvorming, etc). Horecavestigingen met tot en met categorie 3 zijn toegestaan. Dat betreft alle soorten horeca behalve discotheken. Verder zijn sluitingstijden tot een uur 's nachts toegestaan. (NB: bij de 1e herziening van het Bestemmingsplan Benoordenhout zijn in de Weissenbruchstraat een zeer beperkt aantal horecavestigingen toegestaan waarbij op de hoeken van kruisende woonstraten geen horeca mag komen).

Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "wonen" (artikel 16, 17) vervalt het onderscheid tussen eengezins en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen (wat zijn dat ?) te gebruiken als meergezins, maar de wethouder kan daar o.g.v. art. 26 via boterzachte criteria naar willekeur van afwijken. Van politieke controle daarop vanuit de gemeenteraad is geen sprake want de gemeenteraad bemoeit zich in het kader van het dualisme niet met dit soort uitvoeringsbeslissingen van de wethouder. Verder verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot meergezinswoning (dat mag immers binnen de bestemming wonen).

Karakteristieke schuine daken vervallen. Daarvoor in de plaats komt een extra verdieping

De meeste woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor de wijk. Die verplichting wordt in de nieuwe verordening geschrapt. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra verdieping van 3,5 m met rechte voor- en achtergevel worden gebouwd. Hierdoor zal de voor het Benoordenhout karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op grote schaal kunnen veranderen in het eentonige bouwtype van 3 bouwlagen met plat dak. Visueel zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden opgehoogd. Een bijkomend bezwaar is dat door deze extra bouwlaag de splitsing in appartementen van eengezinswoningen die nu nog een schuin dak hebben, zal worden bevorderd. Zie in dit verband bv. de woningen in de Weissenbruchstraat ten zuidwesten van de Hoytemastraat.

Aan en bijgebouwen in achtertuinen tot 40% van de achtertuin.

Aan en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van maar liefst 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m) reiken. Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden.

Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan kader staat aan- en bijgebouwen slechts toe tot 2,5 m hoog en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Het gevolg van de nieuwe regeling is dat achtertuinen zullen gaan dichtslippen. Ook zullen de aanbouwen en bijgebouwen veel zonlicht bij de burens gaan wegnemen. Het drukkend effect in hun achtertuinen zal nog worden versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburens in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

Julianakazerne.

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazerne een bouwvlak (overeenkomend met de huidige kazernecontouren) ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In de verordening vervallen deze contouren, waardoor overal op dit terrein kan worden gebouwd (behoudens een bebouwingspercentage dat is overgenomen van het huidige bestemmingsplan). De Julianakazerne is echter een karakteristiek gebouw en monument. Deze moet dan ook conform het huidige bestemmingsplan beschermd blijven, zeker nu Defensie heeft besloten tot sluiting.

“Waarde cultuurhistorie”

De wethouder zal op grond van artikel 22 bouwplannen behalve aan de andere bouwregels ook mogen toetsen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied, dat immers samen met de rest van het Benoordenhout als rijksbeschermd stadsgezicht is aangewezen. Maar wat die toetsing precies inhoudt is nergens omschreven. Het is dus een vage bepaling waar de wethouder (lees: de ambtenaren van DSO) alle kanten mee op kan en die geen enkele rechtszekerheid geeft t.a.v. bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht. Een goed voorbeeld vormt de moderne nieuwbouw in de Elandstraat, een rijksbeschermd stadsgezicht. De wethouder heeft ondanks massale bezwaren uit de buurt een vergunning afgegeven voor dit bouwwerk, dat haaks staat op het karakter van die straat als onderdeel van een rijksbeschermd stadsgezicht. De gemeenteraad bemoeit zich als gezegd in het kader van het dualisme niet met dit soort beslissingen van de wethouder. Vanuit de raad zal dus geen politieke controle op de toepassing van dit artikel worden uitgeoefend.”

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.282 Mevrouw C.J.J. de Leeuw-Reinders

Mevrouw De Leeuw-Reinders heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd):

“Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen bovengenoemde beheersverordening.

De verordening is bedreigend voor de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en vanwege de precedentwerking die ervan uit gaat, ook voor de rest van onze wijk. In de 80-er jaren is voor onze wijk een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft zich daarbij laten leiden door de gedachte dat het Benoordenhout in zijn huidige verschijningsvorm een hoogwaardig woonkarakter heeft en dat het beschermen daarvan in het belang van de stad Den Haag als geheel is. Om diezelfde reden is de wijk in 1996 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. De bescherming die de wijk sindsdien heeft genoten heeft zijn waarde bewezen want het Benoordenhout is een van de meest gewilde woonwijken van Den Haag (ook voor de 30% expats) en draagt in hoge mate bij aan het internationale vestigingsklimaat van onze stad.

Het geldende bestemmingsplan moet eenmaal in de 10 jaar worden herzien en. Het bestemmingsplan “Benoordenhout” is nu aan de beurt. De gemeente heeft echter niet een nieuw bestemmingsplan voor de gehele wijk ontworpen maar een verordening voor het noordoostelijk deel waarvoor geen onderzoek en vooroverleg met de bewoners is vereist. Voor het resterende deel zal te zijner tijd wel een bestemmingsplan worden gemaakt. Dat betekent dat voor de wijk Benoordenhout in de toekomst twee afzonderlijke planologische regelingen zullen gelden. Daarvoor kan ik geen zinnige argumenten vinden. Gelet op de gemeenschappelijke belangen van deze zeer onderling samenhangende wijk de wijk, moet zo’n tweedeling onaanvaardbaar worden geacht. Bovendien kan tegen een verordening geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

De ontwerp-verordening heft de bescherming van het aantrekkelijke woonklimaat op wezenlijke onderdelen op. Er worden - in strijd met de wettelijke bepalingen omtrent beheersverordeningen - substantiële afwijkingen van het geldend bestemmingsplan ingevoerd, waardoor het hoogwaardig woonkarakter van (dit deel van) de wijk zal worden aangetast. De verordening is in feite ANTI-BESCHERMD STADSGEZICHT

Ik doe een greep uit het enorme aantal kritiekpunten dat ik zou kunnen aanvoeren tegen de ontwerp-verordening; de belangrijkste zijn:

- Bos en groen: anders dan thans mag volgens de verordening worden gebouwd in bos en groen. Ook masten zoals reclamemasten zijn toegestaan tot onbeperkte hoogte. Deze regeling Zet de deur open voor wezenlijke kwalitatieve achteruitgang van het groen in dit gebied, en dat terwijl Den Haag zich afficheert als "Groene stad aan zee".

- Horeca in winkelpanden: anders dan thans op grond van het bestaande bestemmingsplan is toegestaan, worden in alle winkelpanden horecavestigingen mogelijk met openingstijden tot één uur s' nachts, ook in het weekend. Onnodig te zeggen dat dit bedreigend is voor de woonkwaliteit (overlast, terrasvorming, etc.) in de wijk.

- Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "wonen" (artikel 16, 17) vervalt het onderscheid tussen eengezins en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen te gebruiken als meergezins, maar het college kan daar via boterzachte criteria weer van van afwijken. Splitsing betekent in straten met eengezinswoningen vaak: overlast voor omwonenden, verlies aan karakter van de straat en meer parkeeroverlast. Minder eengezinswoningen betekent verder minder woonmogelijkheden voor gezinnen.

- Schuine daken. Extra verdieping.

De meeste woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor onze wijk. Die verplichting wordt geschrapt. Bovendien mag in plaats daarvan ook een extra verdieping van 3,5 m met rechte voor- en achtergevel worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op den duur gedeeltelijk verdwijnen. Door de extra verdieping zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden opgehoogd. Dit leidt tot versombering van de wijk. Een bijkomend bezwaar is dat de extra bouwlaag zal leiden tot meer splitsing van eengezinswoningen in appartementen

- Aan en bijgebouwen in achtertuinen tot 40% van de achtertuin.

Aan en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van maar liefst 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m). Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden. Hierdoor zullen achter1 gaan dichtslibben. Ook zullen aanbouwen en bijgebouwen veel zonlicht bij de burens wegnemen. Het drukkend effect in hun achtertuinen zal nog worden versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburens in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

- Julianakazerne.

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazerne een bouwvlak (overeenkomend met de huidige kazernecontouren) ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In de verordening vervallen deze contouren, waaruit geconcludeerd kan worden dat overal op dit terrein mag worden gebouwd. De Julianakazerne is echter een karakteristiek gebouw en monument. Het moet dan ook conform het huidige bestemmingsplan beschermd blijven, zeker nu Defensie heeft besloten tot sluiting.

- "Waarde cultuurhistorie"

Het college zal op grond van artikel 22 bouwplannen behalve aan de andere bouwregels ook mogen toetsen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied, dat immers samen met de rest van het Benoordenhout als rijksbeschermd stadsgezicht is aangewezen. Maar wat die toetsing precies inhoudt is nergens omschreven. Het is dus een vage bepaling waar de gemeente alle kanten mee op kan en die de bewoners geen enkele rechtszekerheid geeft t.a.v. bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht."

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

Op basis van de Inspraak- en participatieverordening heeft ten behoeve van de beheersverordening wel degelijk overleg met bewoners plaatsgevonden en is een inspraak/informatieavond georganiseerd. De begrenzing van de beheersverordening is tot stand gekomen op basis van een inventarisatie van de ontwikkelingen waarvan bekend is dat ze in het Benoordenhout zullen plaatsvinden. Het Bronovo valt daarom bijvoorbeeld binnen het op te stellen bestemmingsplan Benoordenhout. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.288 De heer/Mevrouw W. Waalewijn

De heer/Mevrouw W. Waalewijn heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd):

“Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen bovengenoemde concept beheersverordening.

In uw publicatie van 19 oktober 2011 stelt u dat voor de aankomende planperiode van 10 jaar geen ontwikkelingen in het gebied worden verwacht en dat de karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies bij deze beheersverordening als uitgangspunt worden genomen en dat het doel van de beheersverordening is het vastleggen van de bestaande situatie. Welnu in de bijlage van mijn zienswijze ga ik verder in op deze materie. Vooralsnog moet ik concluderen dat de voorgestelde beheersverordening uitzonderlijk veel ruimte biedt om af te wijken van de bestaande situatie en deze aldus geweld aan te doen. Voorts lijkt mij dat in het gebied aan de noordgrens flinke ontwikkelingen gaande zijn. Ontwikkelingen die grensoverschrijdend zijn en het leefklimaat van het gebied ten zuiden van de noordgrens ernstig zullen beïnvloeden. Dat moet uw college toch bekend zijn. Genoeg redenen om bezwaar te uiten tegen uw ontwerp beheersverordening. Mijn verdere zienswijze doe ik u middels de bijlage aan dit schrijven toekomen. Gaarne ontvang ik van u de bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.”

BIJLAGE

De tekst van de bijlage is gelijkkluidend aan de reactie JZ/2011.282.

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

Zie de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.334 De heer mr. M.C.G.M. ten Hagen

De heer Ten Hagen heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Tegen bovengenoemd concept [beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost] heb ik de volgende bezwaren: De inhoud van het concept beperkt zich niet tot een regeling van het beheer in overeenstemming met het bestaande feitelijk of planologisch toelaatbare gebruik. Het wijkt op veel punten af van het feitelijk gebruik en het geldend bestemmingsplan. Voor wijziging van een bestemmingsplan gelden welomschreven inspraak procedures. Het concept is naar mijn mening in strijd met de wet en dus niet behandelbaar. De afwijkingen betreffen met name de grote vrijheid die wordt toegekend bij het gebruik en wijziging van woningen en horeca gelegenheden. Vrijwel alle voorstellen dienaangaande betekenen mijns inziens een achteruitgang van het karakter van de wijk en de kwalificatie “beschermd stadsgezicht”. ”

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

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening is inspraak op beheersverordeningen mogelijk. De ingekomen inspraakreacties worden op dezelfde wijze behandeld als zienswijzen bij een bestemmingsplan; dat wil zeggen dat de inspraakreacties in het raadsvoorstel worden opgenomen en beantwoord, dat eventuele wijzigingen op grond van de inspraakreacties in de staat van wijzigingen worden opgenomen en dat er een hoorzitting bij de raadscommissie plaatsvindt. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.337 De heer en mevrouw Heldring

De heer en mevrouw Heldring hebben de volgende inspraakreactie:

De tekst van de inspraakreactie is gelijkkluidend aan de reactie JZ/2011.282. Als extra punt onder ‘Horeca in winkelpanden’ wordt genoemd: “Roken op de stoep: slechte lucht.”

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

Roken in de openbare ruimte kan niet worden gereguleerd in een beheersverordening. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.385 Mevrouw M. van der Meer Mohr

Mevrouw Van der Meer Mohr heeft de volgende inspraakreactie:

De tekst van de inspraakreactie is gelijkkluidend aan de reactie JZ/2011.282. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt: “Behalve het bovenstaande: een aanvulling: Er is enorm veel leegstand in onze wijk, dus onnodig nóg meer te investeren in huizen. Horeca werd voorheen afgewezen door de gemeente: waarom nú dan wel? Bovendien: jonge mensen, zeker Amerikanen die veel meer gewend zijn, trekken naar de stad óf naar Wassenaar, waar er meer vertier is dan in een ‘slaapdorp’.”

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

De beheersverordening heeft geen betrekking op investeringen in huizen in het Benoordenhout. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.419 Winkeliersvereniging Duinzigt, de heer ir. H.J.M. Jansen

De heer Jansen heeft namens de Winkeliersvereniging Duindigt de volgende inspraakreactie (geciteerd).

“Hierbij dient de Winkeliersvereniging van Winkelcentrum DU1NZIGT een zienswijze in tegen het ontwerp-beheersverordening Benoordenhout Noord/Oost.

Wij staan achter het protest dat de Wijkvereniging heeft verzonden. De gedeelten hieruit die ons speciaal aangaan zijn vet afgedrukt en waar nodig uitgebreid.

A. De Winkeliersvereniging DUINZIGT is van mening dat voor het wijkdeelte Noord/Oost een bestemmingsplan moet worden opgesteld en niet volstaan moet worden met een beheersverordening om de navolgende redenen: Ingevolge artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. Maar dat kan alleen voor en gebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologische toelaatbare gebruik wordt geregeld. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de regering onder ruimtelijke ontwikkelingen verstaat: geen ruimtelijke veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken. Deze uitleg geeft op zich weinig houvast, maar in de toelichting van deze beheersverordening wordt deze uitleg wel heel erg opgerekt ni: “gezien het feit dat Benoordenhout- Noord/Oost voor het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat, er zich de afgelopen jaren geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende 10 jaar ook niet worden verwacht, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het doel van deze beheersverordening is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie”.

1. Substantiele afwijkingen

Allereerst worden in deze beheersverordening substantiele afwijkingen van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen waardoor het hoogwaardig woonkarakter van dit deel van deze groene wijk zal worden aangetast. Deze verordening is verder bedreigend voor de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en vanwege de precedentwerking die ervan uitgaat bedreigend voor de gehele wijk. In de 80er jaren is voor de wijk Benoordenhout een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld met de opzet om het hoogwaardig woonkarakter en het aanwezige groen te handhaven en te beschermen. Deze afwijkingen worden verder onder B nader uitgewerkt.

2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Verder is de veronderstelling dat er zich in de afgelopen jaren in dit wijkdeel geen ruimtelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan in strijd met de realiteit. Wij wijzen hierbij maar even op de nieuwbouw waarvoor in de afgelopen jaren bouwvergunning is verleend zoals nieuwbouw van verpleeghuis Nebo, nieuwbouw woningen aan de Arntzeniusplein, nieuwbouw zorginstelling Mr Visserhuis met appartementenbouw, nieuwbouw van 2 ZMLK scholen met 2 gestapelde gymnastiek-lokalen aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan (nog in aanbouw), appartementencomplex aan de Else Mauhsiaan (moet nog worden gebouwd). Verder is de veronderstelling dat in de komende 10 jaar in dit wijkdeel geen ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht gebaseerd op wishfull thinking. Uit de toelichting van de kant van de gemeente tijdens de inloopavond bleek nl dat deze veronderstelling is gebaseerd op het feit dat op het moment van de tervisielegging geen aanvraag voor een omgevingsvergunning was ingediend. Dat zegt natuurlijk niets voor de komende 10 jaar.

Wij weten dat verschillende ontwikkelingen op stapel staan (o.m. de revitalisering van het Willem Royaardsplein), maar nu in verband met de beperkte financiële middelen nog niet worden uitgevoerd. Weliswaar voorziet de wet in geval van nieuwbouw in het (gedeeltelijk) buiten toepassing laten van de verordening en het opstellen van een projectbesluit, maar dat is bedoeld voor de onvoorziene bouw van een enkel project maar is niet bedoeld voor een groot project dat bovendien voorzienbaar is en waarvoor een integrale afweging moet plaatsvinden van alle belangen met name van omwonenden en ondernemers . Het is strijd met de rechtszekerheid om winkeliers en bewoners die in de afgelopen jaren zijn geconfronteerd met een ingrijpend plan (verplaatsing winkel Albert Heijn met dakgarage naar parkeerterrein en hoge woontoren op de plaats van de huidige vestiging van Albert Heijn) dat nadien is ingetrokken zo lang in onwetendheid te laten over de kaders die de gemeente voorstaat.

Ons winkelcentrum DUINZIGT zal in komende jaren moeten groeien om in de toekomst levensvatbaar te blijven. Dit kan alleen als er meer winkels bijkomen en de parkeervoorzieningen worden uitgebreid. Stilstand is absoluut achteruitgang.

3. Eenheid Rijksbeschermd stadsgezicht

Door de in 1996 vastgestelde beheersverordening wordt de wijk Benoordenhout in tweeën geknipt, terwijl voor de hele wijk een Rijksbeschermd stadsgezicht geldt met uitzondering van het wijkgedeelte vanaf het Willem Royaardsplein. Het ligt in de bedoeling voor het westelijke gedeelte van de wijk een bestemmingsplan te maken zodat voor deze wijk 2 planologische regelingen zullen gaan gelden.

Voor het westelijk gedeelte een bestemmingsplan dat is gebaseerd op een integrale afweging van de belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte ontleend aan wettelijk voorgeschreven onderzoek en overleg met mogelijkheid van beroep en voor het oostelijk gedeelte een beheersverordening waaraan geen onderzoek en overleg zijn vooraf gegaan, een regeling waarmee wordt bedoeld het beheer vast te leggen volgens het bestaande gebruik, maar in feite veel verder gaat en waartegen geen beroep openstaat. Uitgaande van de eenheid van het stadsgezicht moet deze ontwikkeling zowel bestuurlijk als inhoudelijk ongewenst worden geacht. In de toelichting wordt gesteld dat met het opnemen van de bestaande situatie in de beheersverordening de waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden geschaad. Afgezien van het feit dat dit een minimalistische benadering is (het gaat er immers om of die waarden ook worden gediend), worden de waarden wel geschaad nu substantiele afwijkingen van het geldend recht zijn opgenomen. Zie verder onder C van deze nota.

B. De Winkeliersvereniging DUINZIGT heeft bezwaar tegen de volgende substantiele afwijkingen van de vigerende plannen

1. Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "Wonen" (artikel 16, 17) vervalt het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen (wat zijn dat ?) te gebruiken als meergezinswoningen, maar het college kan daarvan o.g.v. art. 26 via boterzachte criteria naar willekeur afwijken. De begrippen eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn bovendien in artikel 1 niet gedefinieerd. Verder verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot meergezinswoning (dat mag immers al binnen de bestemming "Wonen").

2. Karakteristieke schuine daken vervallen. Daarvoor in de plaats komt een extra verdieping

De meeste woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor onze wijk. Die verplichting wordt in de nieuwe verordening geschrapt. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra verdieping van 3,5 m met rechte voor- en achtergevel worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op grote schaal kunnen veranderen in het eentonige bouwtype van 3 bouwlagen met plat dak. Visueel zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden opgehoogd. Een bijkomend bezwaar is dat door deze extra bouwlaag de splitsing in appartementen van eengezinswoningen die nu nog een schuin dak hebben, zal worden bevorderd. Zie in dit verband bv. de woningen in de Weissenbruchstraat ten zuidwesten van de Hoytemastraat.

3. Aan en bijgebouwen in achtertuinten tot 40% van de achtertuin.

Aan en bijgebouwen in achtertuinten worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van maar liefst 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m). Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden. Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan kader staat aan- en bijgebouwen slechts toe tot 2,5 m hoog en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Het gevolg van de nieuwe regeling is dat achtertuinten zullen gaan dichtslippen. Ook zullen de aanbouwen en bijgebouwen veel zonlicht bij de burens gaan wegnemen. Het drukkend effect in hun achtertuinten zal nog worden versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburen in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

4. Julianakazerne.

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazerne een bouwvlak (overeenkomend met de huidige kazernecontouren) ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In de verordening vervallen deze contouren, waardoor overal op dit terrein kan worden gebouwd (behoudens een bebouwingspercentage dat is overgenomen van het huidige bestemmingsplan). De Julianakazerne is echter een karakteristiek gebouw en monument. Het moet dan ook conform het huidige bestemmingsplan beschermd blijven, zeker nu Defensie heeft besloten tot sluiting

5. Horeca in winkelpanden

De huidige bestemming “winkel” (zie de winkels aan de Breitnerlaan en het Royaardsplein) wordt “bestemming gemengd” (artikel 5) en bevat behalve detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen, ook horeca. Dit wordt bij recht toegestaan. In alle bestaande winkels kan dus horeca komen zonder dat hiervoor via een opheffingsregeling een belangenafweging plaatsvindt. Dit is niet alleen afwijkend van het geldende regime (er is in dit gebied geen horeca bestemd) maar ook bedreigend voor de woonkwaliteit (overlast, terrasvorming, etc).

Horecavestigingen met tot en met categorie 3 (zie bijlage 1) zijn toegestaan. Dat betreft alle soorten horeca behalve discotheken. Verder zijn sluitingstijden tot een uur s’ nachts toegestaan. (NB: bij de 1^e herziening van het Bestemmingsplan Benoordenhout zijn in de Weissenbruchstraat een zeer beperkt aantal horecavestigingen toegestaan waarbij op de hoeken van kruisende woonstraten geen horeca mag komen).

C. De dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” biedt onvoldoende bescherming voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht

In par 2.2.7 van de toelichting wordt ingegaan op het feit dat de wijk Benoordenhout in 1996 is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht en dat in het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan “Benoordenhout”, inclusief 1^e, 2^e en 3^e herziening en het bestemmingsplan “Bosjes van Zanen” voorzien in het gestelde in artikel 36 van de Monumentenwet. Wel wordt aanbevolen om de bestemmingplannen op termijn te herzien met inachtneming van o.m. de volgende aspecten:

1. een grote harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen in verschillende straatwanden wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles;
2. de aanwezigheid van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit;
3. de visuele en functioneel-historische relatie van de wijk met de landgoederen, Clingendael/Groenendaal/Oosterbeek en het Haagse Bos;
4. de aanwezigheid van de Bosjes van Zanen.

1. Behoud en bescherming openbare ruimte

In de onderwerpelijke verordening is niets te merken dat met bovengenoemde aspecten bij deze herziening rekening is gehouden. Integendeel het stadsgezicht bv verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag terwijl in deze verordening deze vervanging wel is opgenomen en, er is, behalve voor de bestemming “Bos”, geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken en werkzaamheden. Verder speelt bij een beschermd stadsgezicht naast de bebouwing ook de openbare ruimte en de inrichting daarvan een grote rol. Het karakter daarvan wordt, afgezien van de ruimtelijke dimensies, mede bepaald door het straatmeubilair zoals lantaarnpalen en banken door de wegen en straten en hun profielen (bv klinkers en hardstenen stoepranden), door het groen zoals laan en straatbomen. Ook de tuinen zeker als deze aan de straatzijde zijn gelegen spelen in het samenspel van de voor een stadsgezicht beeldbepalende factoren een gewichtige rol. In de regels van art 22 (inzake de dubbelbestemming) zijn alleen bouwregels opgenomen, geen nadere eisen gesteld noch ontheffingen waarmee de bescherming van de open ruimte had kunnen worden beschermd.

2. Vage bouwregels

Met de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie” wordt beoogd de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht te behouden en te beschermen, maar de opgenomen bouwregels munten uit door vaagheid. De definitie van cultuurhistorische waarden zoals genoemd in art 1.24 is weliswaar duidelijk en betreft ook de openbare ruimte maar de formulering van artikel 22.2 onder a biedt weinig houvast en kan tot veel interpretaties leiden vooral indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde gaat. Een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden wordt niet vereist. Men kan dus ten behoeve van allerlei voorzieningen oude hardstenen stoepbanden langs de straten zonder meer verwijderen en klinkerbestrating door asfalt vervangen. Wil men deze cultuurhistorische waarden behouden en beschermen zal dus alsnog in dit artikel geregeld moeten worden zoals het stellen van nadere eisen met betrekking tot de bescherming van de cultuurhistorische waarden en de eis van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen gebouwen zijnde of van werkzaamheden, zoals ook is opgenomen in art 21 met betrekking tot de archeologische waarden. Opvallend is verder dat de bestemming WR-C welke in de legenda is aangegeven op de plankaart niet is te vinden.

Betekent dat dat deze bestemming geldt voor het gehele plangebied maar dan moet duidelijk aangegeven worden dat deze niet geldt voor het plangedeelte met name Duinzigt dat niet in het beschermd stadsgezicht is opgenomen. Tenslotte rijst nog de vraag in hoeverre overeenkomstig art 36 van de Monumentenwet de Monumentenraad is gehoord. Dit blijkt niet uit de stukken.

3. Monumenten

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting worden 13 monumenten genoemd waarvan 11 gelegen zijn in het onderhavige plangebied, met name binnen de bestemming "Wonen 1". In de bouwregels wordt daarmee geen enkele rekening gehouden. Ten onrechte wordt hier uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden. Met betrekking tot de Julianakazerne dat een gemeentelijk monument is, is het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak niet meer opgenomen. Dat betekent dat overal op dit terrein gebouwd kan worden zij het dat het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage dat overeenkomt met het vigerende bestemmingplan in acht moet worden genomen. Maar dit bebouwingspercentage is onvoldoende ter bescherming van dit unieke monument.

4. Bestemming "Bos"

Met betrekking tot deze bestemming welke is gegeven aan de Bosjes van Zanen wordt terecht een omgevingsvergunning verlangd voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde en van werkzaamheden. In verband met de bijzondere waarde van dit plandeel dient aan de toetsingscriteria nog te worden toegevoegd het criterium dat geen schade mag worden toegebracht aan de natuurwetenschappelijke waarde, de cultuurhistorische waarde (zoals omschreven in art 1.24) en de belevingswaarde. In het vigerende plan worden ook de natuurwetenschappelijke waarden uitdrukkelijk genoemd. In deze verordening zijn deze weggelaten. Verder valt op dat in dit gebied in tegenstelling tot het vigerende plan in beperkte mate gebouwd mag worden en wel in verband met de belangen van het waterwingebied en ten behoeve van een nutsvoorziening. Dit is een verruiming van de mogelijkheden van het gebruik opgenomen in het vigerende bestemmingsplan dat een bouwverbod inhield met een mogelijkheid van vrijstelling voor schuilgelegenheid en gebouwtjes van openbaar nut.. In de toelichting wordt niet uiteengezet om welke reden de bouwmogelijkheden voor een nutsvoorziening (15 m² en 3 m hoog) en waterwingebied nu juist in dit kwetsbare gebied bij recht moeten worden verleend. Verder mogen ook masten onbeperkt worden gebouwd. Door deze bouwmogelijkheden wordt de bescherming van dit gebied voor een groot deel onderuit gehaald.

5. Bestemming "Groen"

Met betrekking tot deze bestemming is de bouw toegestaan van een gebouw ten behoeve van de nutsvoorziening, maar tevens ook de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Verder wordt geen omgevingsvergunning vereist voor de uitvoering van werken, geen bouwweken zijnde en werkzaamheden, hetgeen voor deze kwetsbare gebieden wel nodig is. Neem het bos Le Grand dat in het vigerende plan de bestemming "Bosspark" had, heeft in deze verordening slechts de bestemming "Groen", waarbij zelfs geen aanlegvergunning is vereist voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit is onbegrijpelijk temeer omdat voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage veel moet worden gegraven en verhard ten behoeve van aan- en afvoerwegen. Voor beide voorzieningen wordt in de toelichting geen uitleg gegeven. De bouw van een parkeergarage in een dergelijk kwetsbaar gebied is op zichzelf reeds onaanvaardbaar evenals het feit dat de bouw van masten onbeperkt is toegelaten.

D. Overige bezwaren

Tenslotte wijzen wij u erop dat met een beheersverordening de mogelijkheid van de burger om te participeren in de ruimtelijke ontwikkeling van zijn woonomgeving tot vrijwel nul gereduceerd wordt. In hoeverre dat correspondeert met uw politieke ambities moet ieder van de leden van het college maar voor zichzelf nagaan. De politieke afrekening komt altijd achteraf. Wij verzoeken U rekening te houden met onze zienswijze bij uw beslissing inzake deze ontwerp beheersverordening,"

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

Het feit dat een bepaald gebied is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat hiervoor één en hetzelfde juridisch-planologische regime zou moeten gelden. Maatstaf is of de juridisch-planologische regimes de cultuurhistorische waarden voldoende beschermen. Ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening vindt een grondige inventarisatie van het plangebied plaats. Tevens wordt het plan voor overleg naar de (bij een bestemmingsplan) gebruikelijke partners gezonden. Horeca blijft toegestaan ter plaatse van het Willem Rooyardsplein aangezien dit overeenkomt met de feitelijke situatie. Ter plaatse van de Breitnerlaan wordt horeca uitgesloten (zie staat van wijzigingen). De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht maakt integraal onderdeel uit van de regels van de beheersverordening. Dit betekent dat alle aspecten van het beschermd stadsgezicht bij toetsing aan de beheersverordening in ogenschouw moeten worden genomen.

Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel of nadere eisenregeling is ook bij een bestemmingsplan niet te doen gebruikelijk en hiervan zal bij het opstellen van een beheersverordening niet worden afgeweken. De bestemming Waarde-Cultuurhistorie zal overeenkomstig de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op de plankaart worden aangegeven (zie staat van wijzigingen). In artikel 36 van de Monumentenwet wordt niet gesproken over een monumentenraad. Ten aanzien van een bestemmingsplan of beheersverordening voor een rijksbeschermd stadsgezicht wordt overleg gevoerd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Monumenten worden door de Monumentenwet zelf al beschermd. Hiervoor zijn geen specifieke bouwregels in bestemmingsplannen of beheersverordeningen vereist. De natuurwetenschappelijke waarde zal toegevoegd worden aan de bestemming Bos t.b.v. de Bosjes van Zanen (zie staat van wijzigingen).

De nutsvoorzieningen die binnen de bestemmingen groen en bos zijn toegestaan betreffen reeds bestaande nutsvoorzieningen. De tekst van beide bestemmingen zal zodanig worden aangepast dat gebouwen slechts ten behoeve van de nutsvoorzieningen en bij de bestemming groen ook ten behoeve van de (reeds vergunde) parkeergarage mogen worden gebouwd en niet ten behoeve van andere functies (zie staat van wijzigingen). Binnen de bestemming Bos zijn geen masten toegestaan. Uit de bestemming Groen zullen de masten worden verwijderd (zie staat van wijzigingen). De ondergrondse parkeergarage is slechts op één plek binnen de bestemming Groen toegestaan en betreft een reeds bestaande parkeergarage. Het bos Le Grand is noch aangewezen als Natura2000 gebied, noch valt het onder de landelijke en provinciale verbindingzones die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het toekennen van een Bos of Natuur bestemming is daarom niet aan de orde en derhalve ook het opnemen van een aanlegvergunningstelsel niet. Deze werkwijze is in overeenstemming met de brief met betrekking tot natuur- en groenbestemmingen (RIS 181751) waar de raad op 22 december 2011 mee heeft ingestemd. Mochten er zich onverhoopt ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied voordoen die wenselijk worden geacht, dan kan daaraan medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een Omgevingsvergunning, waartegen bezwaar, beroep en hoger beroep open staat. Ook tegen het afwijzen van een initiatief staat bezwaar en beroep open. Overigens geldt voor actualiserende bestemmingsplannen hetzelfde als bij beheersverordeningen: indien zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen waar wij het mee eens zijn dan wordt hiervoor hetzij een bestemmingsplan vastgesteld hetzij een omgevingsvergunning verleend.

Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.434 Stichting Het Paardewitje, mevrouw W.H. Remijnse-Schoonaard

Mevrouw Remijnse-Schoonaard heeft namens Stichting Het Paardewitje de volgende inspraakreactie (geciteerd). "Namens een groot aantal bewoners van het Benoordenhout spreken wij onze verontrusting uit over de voorgenomen plannen die wij hebben vernomen uit de concept beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost. U treft hierbij hun en onze bezwaren aan in de toegevoegde bijlagen. Daarnaast hebben vele mensen zelf al hun bezwaar ingediend. Graag ontvangen wij een bericht van ontvangst. Wij verzoeken u vriendelijk ons op de hoogte te willen houden van de ontwikkelingen, zodat wij onze achterban kunnen informeren."

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie ongegrond.

JZ/2011.449 EBH Elshof Advocaten

Namens de heer S.P. Baecke en mevrouw E.G.M. Baecke-Veldhuis heeft EBH Elshof Advocaten de volgende inspraakreactie (geciteerd). "Namens de heer S.P.E. Baecke en mevrouw E.G.M. Baecke-Veldhuis, wonende [adres], dien ik hierbij een zienswijze in, gericht tegen de ontwerp beheersverordening "Benoordenhout Noord-Oost", die vanaf 21 oktober 2011 tot en met 1 december 2011 ter inzage ligt. Omdat cliënten enige jaren overlast hebben ervaren, samenhangend met en als gevolg van overbewoning en kamerverhuur in de woning aan de [adres], verzoeken zij uw College na te willen gaan of in het thans ter inzage gelegde ontwerp voldoende waarborgen staan opgenomen om overbewoning en de daarmee samen hangende overlast te kunnen voorkomen. In dit kader verzoeken zij uw College de regels van het ontwerp dusdanig aan te willen passen, dat overbewoning en kamerverhuur in de toekomst niet mogelijk zal zijn. In het bijzonder vragen zij zich af of het niet mogelijk is om in de regels van de beheersverordening op te nemen dat een met de voor het Regentessekwartier geldende bestemmingsplan vergelijkbare regel wordt opgenomen die luidt, dat een woning om overbewoning te voorkomen minstens een minimale hoeveelheid vierkante meters moet omvatten. Namens mijn cliënten verzoek ik de behandelend ambtenaar telefonisch met mij in contact te willen treden om het bovenstaande toe te lichten en hieromtrent overleg te kunnen voeren."

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

Aangezien het Benoordenhout in de Nota Kamerbewoning als niet kwetsbaar gebied is aangewezen, is kamerverhuur toegestaan, mits een onttrekkingsvergunning is verleend. Voor het onderhavige perceel is de onttrekkingsvergunning echter ingetrokken. De Haagse Pandbrigade ziet erop toe dat er ter plaatse daadwerkelijk geen kamerverhuur plaatsvindt. Tevens is om splitsing van panden tegen te gaan een bepaling in de algemene afwijkingsregels (artikel 26) opgenomen. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie ongegrond.

JZ/2011.453 VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan 19 t/m 49 e.a.

Namens de VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan 19 t/m 49 e.a. heeft A. van der Gun de volgende inspraakreactie (geciteerd). "Hierbij dient de wijkvereniging Benoordenhout een zienswijze in tegen het ontwerp beheersverordening Benoordenhout Noord/Oost.

A. De wijkvereniging is van mening dat voor het wijkdeel Noord/Oost een bestemmingsplan moet worden opgesteld en niet volstaan moet worden met een beheersverordening om de navolgende redenen:

Ingevolge artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. Maar dat kan alleen voor een gebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologische toelaatbare gebruik wordt geregeld. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de regering onder ruimtelijke ontwikkelingen verstaat: geen ruimtelijke veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken. Deze uitleg geeft op zich weinig houvast, maar in de toelichting van deze beheersverordening wordt deze uitleg wel heel erg opgerekt namelijk: "gezien het feit dat Benoordenhout- Noord/Oost voor het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat, er zich de afgelopen jaren geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende 10 jaar ook niet worden verwacht, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het doel van deze beheersverordening is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie".

1. Substantiële afwijkingen

Allereerst worden in deze beheersverordening substantiële afwijkingen van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen waardoor het hoogwaardig woonkarakter van dit deel van deze groene wijk zal worden aangetast. Deze verordening is verder bedreigend voor de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en vanwege de precedentwerking die ervan uitgaat bedreigend voor de gehele wijk. In de 80er jaren is voor de wijk Benoordenhout een restrictieconserverend bestemmingsplan vastgesteld met de opzet om het hoogwaardig woonkarakter en het aanwezige groen te handhaven en te beschermen. Deze afwijkingen worden verder onder B nader uitgewerkt.

2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Verder is de veronderstelling dat er zich in de afgelopen jaren in dit wijkdeel geen ruimtelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan in strijd met de realiteit. Wij wijzen hierbij maar even op de nieuwbouw waarvoor in de afgelopen jaren bouwvergunning is verleend zoals nieuwbouw van verpleeghuis Nebo, nieuwbouw woningen aan de Arntzeniusplein, nieuwbouw zorginstelling Mr Visserhuis met appartementenbouw, nieuwbouw van 2 ZMLK scholen met 2 gestapelde gymnastieklokalen aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan (nog in aanbouw), appartementencomplex aan de Else Mauhslaan (moet nog worden gebouwd). Verder is de veronderstelling dat in de komende 10 jaar in dit wijkdeel geen ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht gebaseerd op wishful thinking. Uit de toelichting van de kant van de gemeente tijdens de inloopavond bleek namelijk dat deze veronderstelling is gebaseerd op het feit dat op het moment van de tervisielegging geen aanvraag voor een omgevingsvergunning was ingediend. Dat zegt natuurlijk niets voor de komende 10 jaar. Wij weten dat verschillende ontwikkelingen op stapel staan (o.m. de revitalisering van het Willem Royaardsplein), maar nu in verband met de beperkte financiële middelen nog niet worden uitgevoerd. Weliswaar voorziet de wet in geval van nieuwbouw in het (gedeeltelijk) buiten toepassing laten van de verordening en het opstellen van een projectbesluit, maar dat is bedoeld voor de onvoorziene bouw van een enkel project maar is niet bedoeld voor een groot project dat bovendien voorzienbaar is en waarvoor een integrale afweging moet plaatsvinden van alle belangen met name van omwonenden en ondernemers. Het is strijd met de rechtszekerheid om winkeliers en bewoners die in de afgelopen jaren zijn geconfronteerd met een ingrijpend plan (verplaatsing winkel Albert Heijn met dakgarage naar parkeerterrein en hoge woontoren op de plaats van de huidige vestiging van Albert Heijn) dat nadien is ingetrokken zo lang in onwetendheid te laten over de kaders die de gemeente voorstaat.

3. Eenheid Rijksbeschermd stadsgezicht

Door de in 1996 vastgestelde beheersverordening wordt de wijk Benoordenhout in tweeën geknipt, terwijl voor de hele wijk een Rijksbeschermd stadsgezicht geldt met uitzondering van het wijkgedeelte vanaf het Willem Royaardsplein. Het ligt in de bedoeling voor het westelijke gedeelte van de wijk een bestemmingsplan te maken zodat voor deze wijk 2 planologische regelingen zullen gaan gelden. Voor het westelijk gedeelte een bestemmingsplan dat is gebaseerd op een integrale afweging van de belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte ontleend aan wettelijk voorgeschreven onderzoek en overleg met mogelijkheid van beroep en voor het oostelijk gedeelte een beheersverordening waaraan geen onderzoek en overleg zijn vooraf gegaan, een regeling waarmee wordt bedoeld het beheer vast te leggen volgens het bestaande gebruik, maar in feite veel verder gaat en waartegen geen beroep openstaat. Uitgaande van de eenheid van het stadsgezicht moet deze ontwikkeling zowel bestuurlijk als inhoudelijk ongewenst worden geacht. In de toelichting wordt gesteld dat met het opnemen van de bestaande situatie in de beheersverordening de waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden geschaad. Afgezien van het feit dat dit een minimalistische benadering is (het gaat er immers om of die waarden ook worden gediend), worden de waarden wel geschaad nu substantiële afwijkingen van het geldend recht zijn opgenomen. Zie verder onder C van deze nota.

B. De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de volgende substantiële afwijkingen van de vigerende plannen

1. Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "Wonen" (artikel 16, 17) vervalt het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen (wat zijn dat ?) te gebruiken als meergezinswoningen, maar het college kan daarvan o.g.v. art. 26 via boterzachte criteria naar willekeur afwijken. De begrippen eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn bovendien in artikel 1 niet gedefinieerd. Verder verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot meergezinswoning (dat mag immers al binnen de bestemming "Wonen").

2. Karakteristieke schuine daken vervallen. Daarvoor in de plaats komt een extra verdieping. De meeste woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor onze wijk. Die verplichting wordt in de nieuwe verordening geschrapt. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra verdieping van 3,5 m met rechte voor- en achtergevel worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op grote schaal kunnen veranderen in het eentonige bouwtype van 3 bouwlagen met plat dak. Visueel zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden opgehoogd. Een bijkomend bezwaar is dat door deze extra bouwlaag de splitsing in appartementen van eengezinswoningen die nu nog een schuin dak hebben, zal worden bevorderd. Zie in dit verband bv. de woningen in de Weissenbruchstraat ten zuidwesten van de Hoytemastraat.

3. Aan en bijgebouwen in achtertuinen tot 40% van de achtertuin.

Aan en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van maar liefst 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m). Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden. Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan kader staat aan- en bijgebouwen slechts toe tot 2,5 m hoog en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Het gevolg van de nieuwe regeling is dat achtertuinen zullen gaan dichtslippen. Ook zullen de aanbouwen en bijgebouwen veel zonlicht bij de burens gaan wegnemen. Het drukkend effect in hun achtertuinen zal nog worden versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburen in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

4. Julianakazerne.

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazerne een bouwvlak (overeenkomend met de huidige kazernecontouren) ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In de verordening vervallen deze contouren, waardoor overal op dit terrein kan worden gebouwd (behoudens een bebouwingspercentage dat is overgenomen van het huidige bestemmingsplan). De Julianakazerne is echter een karakteristiek gebouw en monument. Het moet dan ook conform het huidige bestemmingsplan beschermd blijven, zeker nu Defensie heeft besloten tot sluiting.

5. Horeca in winkelpanden

De huidige bestemming 'winkel' (zie de winkels aan de Breitnerlaan en het Royaardsplein) wordt "bestemming gemengd" (artikel 5) en bevat behalve detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen, ook horeca. Dit wordt bij recht toegestaan. In alle bestaande winkels kan dus horeca komen zonder dat hiervoor via een opheffingsregeling een belangenafweging plaatsvindt..

Dit is niet alleen afwijkend van het geldende regime (er is in dit gebied geen horeca bestemd) maar ook bedreigend voor de woonkwaliteit (overlast, terrasvorming, etc.). Horecavestigingen met tot en met categorie 3 (zie bijlage 1) zijn toegestaan. Dat betreft alle soorten horeca behalve discotheken. Verder zijn sluitingstijden tot een uur 's nachts toegestaan. (NB: bij de 1^e herziening van het Bestemmingsplan Benoordenhout zijn in de Weissenbruchstraat een zeer beperkt aantal horecavestigingen toegestaan waarbij op de hoeken van kruisende woonstraten geen horeca mag komen).

C. De dubbelbestemming "Waardecultuurhistorie" biedt onvoldoende bescherming voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht

In par 2.2.7 van de toelichting wordt ingegaan op het feit dat de wijk Benoordenhout in 1996 is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht en dat in het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan "Benoordenhout", inclusief 1^e, 2^e en 3 herziening en het bestemmingsplan "Bosjes van Zanen" voorzien in het gestelde in artikel 36 van de Monumentenwet. Wel wordt aanbevolen om de bestemmingplannen op termijn te herzien met inachtneming van o.m. de volgende aspecten:

1. een grote harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen in verschillende straatwanden wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles;
2. de aanwezigheid van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit;
3. de visuele en functioneel-historische relatie van de wijk met de landgoederen, Clingendael/Groenendaal/Oosterbeek en het Haagse Bos;
4. de aanwezigheid van de Bosjes van Zanen.

1. Behoud en bescherming openbare ruimte

In de onderwerpelijke verordening is niets te merken dat met bovengenoemde aspecten bij deze herziening rekening is gehouden. Integendeel het stadsgezicht bv verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag terwijl in deze verordening deze vervanging wel is opgenomen en, er is, behalve voor de bestemming "Bos", geen omgevingsvergunning vereist voor liet uitvoeren van werken, geen bouwwerken en werkzaamheden. Verder speelt bij een beschermd stadsgezicht naast de bebouwing ook de openbare ruimte en de inrichting daarvan een grote rol. Het karakter daarvan wordt, afgezien van de ruimtelijke dimensies, mede bepaald door het straatmeubilair zoals lantaampalen en banken door de wegen en straten en hun profielen (bv klinkers en hardstenen stoepranden), door het groen zoals laan en straatbomen. Ook de tuinen zeker als deze aan de straatzijde zijn gelegen spelen in het samenspel van de voor een stadsgezicht beeldbepalende factoren een gewichtige rol. In de regels van art 22 (inzake de dubbelbestemming) zijn alleen bouwregels opgenomen, geen nadere eisen gesteld noch ontheffingen waarmee de bescherming van de open ruimte had kunnen worden beschermd.

2. Vage bouwregels

Met de dubbelbestemming "Waarde — Cultuurhistorie" wordt beoogd de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht te behouden en te beschermen, maar de opgenomen bouwregels munten uit door vaagheid. De definitie van cultuurhistorische waarden zoals genoemd in art 1.24 is weliswaar duidelijk en betreft ook de openbare ruimte maar de formulering van artikel 22.2 onder a biedt weinig houvast en kan tot veel interpretaties leiden vooral indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde gaat. Een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden wordt niet vereist. Men kan dus ten behoeve van allerlei voorzieningen oude hardstenen stoeptanden langs de straten zonder meer verwijderen en klinkerbestrating door asfalt vervangen. Wil men deze cultuurhistorische waarden behouden en beschermen zal dus alsnog in dit artikel geregeld moeten worden zoals het stellen van nadere eisen met betrekking tot de bescherming van de cultuurhistorische waarden en de eis van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen gebouwen zijnde of van werkzaamheden, zoals ook is opgenomen in art 21 met betrekking tot de archeologische waarden. Opvallend is verder dat de bestemming WR-C welke in de legenda is aangegeven op de plankaart niet is te vinden. Betekent dat, dat deze bestemming geldt voor het gehele plangebied maar dan moet duidelijk aangegeven worden dat deze niet geldt voor het plangedeelte met name Duinzigt dat niet in het beschermd stadsgezicht is opgenomen. Tenslotte rijst nog de vraag in hoeverre overeenkomstig art 36 van de Monumentenwet de Monumentenraad is gehoord. Dit blijkt niet uit de stukken.

3. Monumenten

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting worden 13 monumenten genoemd waarvan 11 gelegen zijn in het onderhavige plangebied, met name binnen de bestemming "Wonen 1". In de bouwregels wordt daarmee geen enkele rekening gehouden. Ten onrechte wordt hier uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden. Met betrekking tot de Julianakazerne dat een gemeentelijk monument is, is het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak niet meer opgenomen. Dat betekent dat overal op dit terrein gebouwd kan worden zij het dat het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage dat overeenkomt met het vigerende bestemmingplan in acht moet worden genomen. Maar dit bebouwingspercentage is onvoldoende ter bescherming van dit unieke monument.

4. Bestemming "Bos"

Met betrekking tot deze bestemming welke is gegeven aan de Bosjes van Zanen wordt terecht een omgevingsvergunning verlangd voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde en van werkzaamheden. In verband met de bijzondere waarde van dit plandeel dient aan de toetsingscriteria nog te worden toegevoegd het criterium dat geen schade mag worden toegebracht aan de natuurwetenschappelijke waarde, de cultuurhistorische waarde (zoals omschreven in art 1.24) en de belevingswaarde. In het vigerende plan worden ook de natuurwetenschappelijke waarden uitdrukkelijk genoemd. In deze verordening zijn deze weggelaten. Verder valt op dat in dit gebied in tegenstelling tot het vigerende plan in beperkte mate gebouwd mag worden en wel in verband met de belangen van het waterwingebied en ten behoeve van een nutsvoorziening. Dit is een verruiming van de mogelijkheden van het gebruik opgenomen in het vigerende bestemmingsplan dat een bouwverbod inhield met een mogelijkheid van vrijstelling voor schuilgelegenheid en gebouwtjes van openbaar nut.. In de toelichting wordt niet uiteengezet om welke reden de bouwmogelijkheden voor een nutsvoorziening (15 m² en 3 m hoog) en waterwingebied nu juist in dit kwetsbare gebied bij recht moeten worden verleend. Verder mogen ook masten onbeperkt worden gebouwd. Door deze bouwmogelijkheden wordt de bescherming van dit gebied voor een groot deel onderuit gehaald.

5. Bestemming "Groen"

Met betrekking tot deze bestemming is de bouw toegestaan van een gebouw ten behoeve van de nutsvoorziening, maar tevens ook de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Verder wordt geen omgevingsvergunning vereist voor de uitvoering van werken, geen bouwweken zijnde en werkzaamheden, hetgeen voor deze kwetsbare gebieden wel nodig is. Neem het bos Le Grand dat in het vigerende plan de bestemming "Bospark" had, heeft in deze verordening slechts de bestemming "Groen", waarbij zelfs geen aanlegvergunning is vereist voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit is onbegrijpelijk temeer omdat voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage veel moet worden gegraven en verhard ten behoeve van aan- en afvoerwegen. Voor beide voorzieningen wordt in de toelichting geen uitleg gegeven. De bouw van een parkeergarage in een dergelijk kwetsbaar gebied is op zichzelf reeds onaanvaardbaar evenals het feit dat de bouw van masten onbeperkt is toegelaten.

D. Overige bezwaren

Tenslotte wijzen wij u erop dat met een beheersverordening de mogelijkheid van de burger om te participeren in de ruimtelijke ontwikkeling van zijn woonomgeving tot vrijwel nul gereduceerd wordt. In hoeverre dat correspondeert met uw politieke ambities moet ieder van de leden van het college maar voor zichzelf nagaan. De politieke afrekening komt altijd achteraf. Wij verzoeken U rekening te houden met onze zienswijze bij uw beslissing inzake deze ontwerp-beheersverordening."

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

Zie voor de tweedeling bestemmingsplan beheersverordening de beantwoording van de reactie van mevrouw C.J.J. de Leeuw-Reinders. Uit een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht vloeit niet voort dat er één juridisch-planologische regeling dient te worden opgesteld. Uit de huidige situatie blijkt al het tegenovergestelde: er gelden diverse bestemmingsplannen voor het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Zie voor de overige punten de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.459 Wijkvereniging Benoordenhout

Namens de Wijkvereniging Benoordenhout hebben dr. mr. T.G. Tan en mr. C.M.E. Buter-de Haas de volgende inspraakreactie (geciteerd). "Hierbij dient de wijkvereniging Benoordenhout een zienswijze in tegen de ontwerp-beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost.

A. De wijkvereniging is van mening dat voor het wijkdeelte Noord-Oost een bestemmingsplan moet worden opgesteld en niet volstaan moet worden met een beheersverordening om de navolgende redenen:

Ingevolge artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. Maar dat kan alleen a) voor een gebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en b) waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologische toelaatbare gebruik wordt geregeld. Deze beheersverordening voldoet niet aan beide wettelijke vereisten, zodat de gemeenteraad niet bevoegd is deze verordening vast te stellen. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

1. Ruimtelijke ontwikkeling

Uit de parlementaire behandeling van de Wro blijkt dat de regering onder “geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien” verstaat: geen ruimtelijke veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken. In de toelichting op de beheersverordening onder 1.2 wordt gesteld “Gezien het feit dat Benoordenhout- Noord-Oost voor het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat, er zich de afgelopen jaren geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende 10 jaar ook niet worden verwacht, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het doel van deze beheersverordening is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie”

De veronderstelling dat er zich in de afgelopen jaren in dit wijkdeel geen ruimtelijke relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan is in strijd met de werkelijkheid. Wij wijzen bijvoorbeeld op de nieuwbouwprojecten waarvoor de afgelopen jaren vergunning is verleend zoals het verpleeghuis Nebo, woningen aan de Arntzeniusplein, zorginstelling Mr Visserhuis met appartementenbouw, 2 ZMLK scholen met 2 gestapelde gymnastieklokalen aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan (nog in aanbouw), appartementencomplex aan de Else Mauhslaan (moet nog worden gebouwd).

Verder is de veronderstelling dat in de komende 10 jaar in dit wijkdeel geen ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht gebaseerd op drijfzand. Blijkens hetgeen tijdens de inloopavond van de kant van de gemeente werd gesteld, is deze veronderstelling alleen gebaseerd op het feit dat op het moment van de tervisielegging van dit concept-beheersplan geen aanvraag voor een omgevingsvergunning was ingediend. Dat zegt natuurlijk niets voor de komende 10 jaar. Wij weten dat verschillende ontwikkelingen zijn te voorzien (o.m. de revitalisering van het Willem Royaardsplein), maar nu in verband met de beperkte financiële middelen nog niet worden uitgevoerd.

Weliswaar voorziet de wet in geval van nieuwbouw in het (gedeeltelijk) buiten toepassing laten van de verordening en het opstellen van een projectbesluit, maar dat is bedoeld voor de onvoorziene bouw van een enkel project maar is niet bedoeld voor een groot project dat bovendien voorzienbaar is en waarvoor een integrale afweging van alle belangen met name van omwonenden en ondernemers moet plaatsvinden. Het is in strijd met de rechtszekerheid om winkeliers en bewoners die in de afgelopen jaren zijn geconfronteerd met een ingrijpend plan (verplaatsing winkel Albert Heijn met parkeerdek naar het bestaande parkeerterrein en hoge woontoren op de plaats van de huidige vestiging van Albert Heijn) dat nadien is ingetrokken, zo lang in onwetendheid te laten over de kaders die de gemeente voorstaat. Om dezelfde reden is het onaanvaardbaar een te voorziene ruimtelijke ontwikkeling als een witte vlek buiten het gebied van de verordening te laten. De wijkvereniging is dan ook van mening dat er wel degelijk ruimtelijke relevante ontwikkelingen in dit deel van de wijk zijn te voorzien en dat om die reden voor dit gedeelte van de wijk een bestemmingsplan dient te worden voorbereid.

2. Regeling omtrent het bestaand gebruik; substantiele afwijkingen

Uit de parlementaire behandeling van de Wro blijkt dat, indien op het moment van vaststelling van een beheersverordening voor het desbetreffende gebied een bestemmingsplan geldt, in deze beheersverordening niet alleen het feitelijk bestaand gebruik maar ook het door het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik mag worden vastgelegd. In de concept beheersverordening “Benoordenhout Noord-Oost” echter zijn substantiele afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout opgenomen waardoor het hoogwaardig woonkarakter van dit deel van deze groene wijk zal worden aangetast. Deze verordening is verder bedreigend voor de woonkwaliteit van dit deel van het Benoordenhout en vanwege de precedentwerking die ervan uitgaat ook bedreigend voor de gehele wijk. In de 80er jaren is voor de wijk Benoordenhout een restrictief-conserverend bestemmingsplan vastgesteld met de opzet om het hoogwaardig woonkarakter en het aanwezige groen te handhaven en te beschermen. Met deze verordening wordt het vigerende bestemmingsplan “Benoordenhout” in belangrijke mate onderuit gehaald. Deze substantiele afwijkingen worden onder B nader uitgewerkt.

3. Eenheid rijksbeschermd stadsgezicht

Door deze ontwerp-beheersverordening wordt het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout in tweeën geknipt, terwijl de hele wijk in 1996 is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht (met uitzondering van het wijkgedeelte ten noordoosten van het Willem Royaardsplein).

Het ligt in de bedoeling van de gemeente voor het zuidwestelijke deel een bestemmingsplan te maken waardoor voor dit beschermd stadsgezicht in de toekomst 2 verschillende planologische regelingen zullen gelden: a) voor het zuidwestelijk deel een bestemmingsplan dat is gebaseerd op een integrale afweging van alle belangen die zich in het plangebied voordoen op basis van wettelijk voorgeschreven onderzoek en overleg met mogelijkheid van beroep en b) voor het oostelijk gedeelte een beheersverordening waaraan geen onderzoek en overleg zijn vooraf gegaan, een regeling waarmee wordt bedoeld het beheer vast te leggen volgens het bestaande gebruik, maar in feite veel verder gaat en waartegen geen beroep openstaat. Uitgaande van de eenheid van het stadsgezicht moet deze ontwikkeling zowel bestuurlijk als inhoudelijk ongewenst worden geacht.

B. De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de volgende substantiele afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan "Benoordenhout"

1. Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "Wonen" (artikel 16, 17) vervalt het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen te gebruiken als meergezinswoningen, maar het college kan daarvan o.g.v. art. 26 via boterzachte criteria naar willekeur afwijken. De begrippen eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn bovendien in artikel 1 niet gedefinieerd. Verder verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot meergezinswoning (dat mag immers al binnen de bestemming "Wonen").

2. Karakteristieke schuine daken vervallen. Daarvoor in de plaats komt een extra verdieping

De meeste woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor onze wijk. Die verplichting wordt in de nieuwe verordening geschrapt. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra verdieping van 3,5 m over het gehele dakoppervlak worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op grote schaal kunnen veranderen in het eentonige bouwtype van 3 bouwlagen met plat dak. Visueel zal de bouwhoogte in onze wijk in feite met 3,5 meter worden opgehoogd. Een bijkomend bezwaar is dat door deze extra bouwlaag de splitsing in appartementen van eengezinswoningen die nu nog een schuin dak hebben, zal worden bevorderd.

3. Aan en bijgebouwen in achtertuinen tot 40% van de achtertuin.

Aan- en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van maar liefst 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m). Bijgebouwen mogen 3,5 m. hoog worden. Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan staat aan- en bijgebouwen slechts toe tot 2,5 m hoog en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Het gevolg van de nieuwe regeling is dat achtertuinen zullen gaan dichtslippen. Ook zullen de aanbouwen en bijgebouwen veel zonlicht bij de burens gaan wegnemen. Het drukkend effect in hun achtertuinen zal nog worden versterkt door de nieuwe extra verdieping die de achterburens in plaats van hun schuine dak mogen bouwen (zie hierboven).

4. Julianakazerne en ziekenhuisbunker aan de van Ouwenlaan.

Beide gebouwen zijn een gemeentelijk monument.

In het huidige bestemmingsplan is op het terrein van de Julianakazerne een bouwvlak (overeenkomend met de huidige kazernecontouren) ingetekend, waarbinnen slechts mag worden gebouwd. In de verordening vervallen deze contouren, waardoor overal op dit terrein kan worden gebouwd. Weliswaar is het bebouwingspercentage overgenomen van het huidige bestemmingsplan, maar dit bebouwingspercentage is onvoldoende ter bescherming van dit gebouw. De Julianakazerne is een karakteristiek gebouw en gemeentelijk monument. Het moet dan ook conform het huidige bestemmingsplan bestemd worden, zeker nu Defensie heeft besloten tot sluiting. Op de gronden van de ziekenhuisbunker aan de Van Ouwenlaan is ook geen bouwvlak opgenomen met het gevolg dat op het gehele terrein overal kan worden gebouwd. Ook hier is het bebouwingspercentage onvoldoende ter bescherming van deze unieke bebouwing. In de bestemmingsvlakken van zowel de Julianakazerne als de ziekenhuisbunker dient dan ook een bouwvlak te worden opgenomen welke overeenkomt met de bestaande bebouwing.

5. Horeca in winkelpanden

De huidige bestemming "winkel" (zie de winkels aan de Breitnerlaan en het Willem Royaardsplein) wordt bestemming "Gemengd" (artikel 5) en bevat behalve detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen, ook horeca. Dit wordt bij recht toegestaan. In alle bestaande winkels kan dus horeca komen zonder dat hiervoor via een opheffingsregeling een belangenafweging plaatsvindt.

Dit is niet alleen afwijkend van het geldende regime (er is in dit gebied geen horeca bestemd) maar ook bedreigend voor de woonkwaliteit (overlast, terrasvorming, etc). Horecavestigingen tot en met categorie 3 (zie bijlage 1) zijn toegestaan. Dat betreft alle soorten horeca behalve discotheken. Verder zijn sluitingstijden tot een uur s 'nachts toegestaan. Behoudens deze substantiele afwijkingen wat betreft de bebouwing zijn er ook met betrekking tot de bestemmingen "Bos" en "Groen" substantiele afwijkingen waarop onder C wordt ingegaan.

C De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de wijze waarop de waarde van het beschermd stadsgezicht in deze ontwerp-beheersverordening wordt beschermd

Blijkens de toelichting op het aanwijzingsbesluit van 1996 is het feit dat de wijk Benoordenhout is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht onder meer als volgt gemotiveerd:

"Het Benoordenhout is opgebouwd uit deelplannen met een grote continuïteit in bebouwingsbeeld en structuur langs groene lanen, rondom oude landgoederen. De consistentie van het stadsbeeld is hierdoor zo groot dat een wijk is ontstaan met een sterk homogeen karakter. Het gebied is als zodanig van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuur-historische waarden." In de toelichting op deze beheersverordening wordt gesteld dat met het opnemen van de bestaande situatie van het beschermd stadsgezicht niet worden geschaad. Dit is op zich reeds een minimalistische benadering: waar het echter om gaat is dat die waarden er ook door worden gediend. De gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid zorg te dragen voor een adequate vertaling van de ruimtelijke kwaliteiten van een beschermd stads- of dorpsgezicht in een bestemmingsplan of beheersverordening. Hieronder wordt uiteengezet waarom de wijkvereniging van oordeel is dat de gemeente in deze beheersverordening er niet in is geslaagd om deze waarden te dienen en wel om de volgende redenen:

1. Substantiele afwijkingen van het vigerend plan.

Het behoeft geen betoog dat de hierboven onder B vermelde afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan zich slecht verdragen met het belang van de instandhouding van het beschermd stadsgezicht.

2. Geen omgevingsvergunning vereist voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Bij een beschermd stadsgezicht speelt naast de bebouwing ook de openbare ruimte en de inrichting daarvan een grote rol. Het karakter daarvan wordt, afgezien van de ruimtelijke dimensies, mede bepaald door het straatmeubilair zoals lantaarnpalen en banken, door de wegen en straten en hun profielen (bv klinkers en hardstenen stoepranden), door het groen zoals laan- en straatbomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden wordt in de regels niet vereist. Men kan dus ten behoeve van allerlei voorzieningen, verhardingen (doen) aanbrengen en graafwerkzaamheden (doen) verrichten, oude hardstenen stoepbanden langs de straten (doen) verwijderen en klinkerbestrating door asfalt (doen) vervangen. Wil men de cultuurhistorische waarden van het stadsgezicht in voldoende mate dienen, dan is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken en werkzaamheden in art 22 (dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie") wordt opgenomen zoals ook in art.21 (dubbelbestemming "Waarde-Archeologie") is vereist. Daarbij zullen tevens toetsings-criteria moeten worden opgenomen voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

3. Vage bouwregels

Met de dubbelbestemming "Waarde — Cultuurhistorie" wordt beoogd de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht te behouden en te beschermen, maar de opgenomen bouwregels bieden bestuurlijk onvoldoende houvast. De definitie van cultuurhistorische waarden zoals genoemd in art 1.24 is weliswaar duidelijk, maar het is in het geheel niet duidelijk hoe de bouwregels genoemd in art 22.2 onder a en c in een concrete situatie worden toegepast waardoor deze regels in de huidige vorm tot rechtsonzekerheid leiden. Het is noodzakelijk dat alsnog duidelijk wordt gemaakt wanneer in de praktijk van strijdigheid met de cultuurhistorische waarden sprake zal zijn en hoe dat zal worden getoetst

4. Renvooi

Opvallend is verder dat de bestemming "WR-C welke in de legenda is aangegeven op de plankaart niet is te vinden. Dit dient alsnog duidelijk te worden aangegeven.

3..bestemming "Bos" en "Groen"

Behoudens de hierboven onder B genoemde substantiele afwijkingen zijn deze ook aanwezig met betrekking tot de bestemmingen "Bos" en "Groen"

a.bestemming "Bos"

Het valt op dat in dit gebied in tegenstelling tot het vigerende plan gebouwd mag worden. Dit is een verruiming van de mogelijkheden van het gebruik opgenomen in het vigerende bestemmingsplan dat een bouwverbod inhoudt met een mogelijkheid van vrijstelling voor een schuilgelegenheid en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Bosspark". Wij hebben bezwaar tegen deze verruiming en begrijpen niet (in de toelichting wordt dit ook niet uiteengezet) om welke reden de bouw mogelijkheden nu juist in dit kwetsbare gebied bij recht worden verleend. Verder mogen ook masten onbeperkt worden gebouwd. Verder wordt terecht een omgevingsvergunning verlangd voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde en van werkzaamheden. In verband met de bijzondere waarde van dit gebied dient aan de toetsingscriteria nog te worden toegevoegd het criterium dat geen schade mag worden toegebracht aan de natuurwetenschappelijke waarde, de cultuurwetenschappelijke waarde en de belevingswaarde.

b.bestemming "Groen"

Met betrekking tot deze bestemming mag, in afwijking van het geldend plan worden gebouwd ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde functies, waaronder de bouw van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage". Verder wordt geen omgevingsvergunning vereist voor de uitvoering van werken, geen bouwweken zijnde en werkzaamheden, hetgeen ook voor deze gebieden/zones wel nodig is. Dit is onbegrijpelijk temeer omdat bijvoorbeeld voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage moet worden gegraven en verhard ten behoeve van de aanleg en de aan- en afvoerwegen. Ook de bouw van masten is onbeperkt toegelaten. Voor het behoud en bescherming van het stadsgezicht is het derhalve noodzakelijk dat voor werken, geen bouwwerkzaamheden en werkzaamheden een — omgevingsvergunning wordt vereist waarbij dezelfde toetsingscriteria worden opgenomen als genoemd bij de bestemming "Bos". Verder heeft, in afwijking van het geldend bestemmingsplan, le Grand Bos ten onrechte niet meer de bestemming "Bosspark" gekregen. Het is onduidelijk wat hiervan de reden is. Hierover ware in de toelichting een verklaring te geven. Wij verzoeken U rekening te houden met bovengenoemde opmerkingen in onze zienswijze bij uw besluit inzake de ontwerp beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost."

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

Zie voor de tweedeling bestemmingsplan beheersverordening de beantwoording van de reactie van mevrouw C.J.J. de Leeuw-Reinders. Uit een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht vloeit niet voort dat er één juridisch-planologische regeling dient te worden opgesteld. Uit de huidige situatie blijkt al het tegenovergestelde: er gelden diverse bestemmingsplannen voor het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie zal op de plankaart worden opgenomen overeenkomstig de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (zie staat van wijzigingen). Zie voor de overige punten de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering en de winkeliersvereniging Duinzigt. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.476 De heer ir. W.E.Hoekstra

De heer W.E. Hoekstra heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd):

"Zienswijze op de Concept Beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost

INLEIDING

Ingevolge de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening kan door de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld voor die delen van het grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Daarin wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. Tegen de vaststelling van een beheersverordening staat geen bezwaar en beroep open. Is men het er niet mee eens, dan moet men direct naar de Raad van State.

Deze nota is zodanig opgebouwd dat in hoofdstuk 1 een algemene beschouwing over de beheersverordening is opgenomen in hoofdstuk 2 kritische juridische punten worden en in hoofdstuk 3 de detailopmerkingen op de regels die nog nader worden uitgewerkt.

HOOFDSTUK 1

De beheersverordening is een bijzondere vorm van een bestemmingsplan. Indien in een gebied geen aanleiding is voor herziening van het bestemmingsplan eens per 10 jaar omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, dan kan de gemeente voor dat gebied een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening regelt het bestaand gebruik. Dit kan worden gezien als de opvolger van het conserverend bestemmingsplan, maar dan wel een stuk goedkoper.

De beheersverordening is zoveel goedkoper dan een bestemmingsplan omdat het gehele zienswijzen en bezwaartraject eruit gehaald is. De gemeente, e.g. burgemeester en wethouders, kunnen met een beheersverordening zonder betrokken burgers te raadplegen een besluit over de ruimtelijke inrichting nemen. In RTS 174907 spreekt wethouder Norder nog van hooguit een hoorzitting en hij vermeldt hierbij dat zelfs een hoorzitting voor verkeerde verwachtingen en daarmee vertraging (en dus kosten) kan zorgen en dus ongewenst is. Kortom, in plaats van een participatiebeleid te voeren, zet de gemeente de burger hier volledig buitenspel.

In ons geval, Benoordenhout Noord-Oost, is nog steeds sprake van ruimtelijke ontwikkelingen. Zo is, in Duinzicht, het Willem Royaardsplein de afgelopen jaren enkele keren van eigenaar verwisseld met voortdurend andere inzichten en plannen. Eén ding is zeker: er moet daar renovatie plaatsvinden. Aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan zijn recentelijk het Mr Visserhuis en twee nieuwe scholen verzezen. Op de plaats van het tankstation aan de Else Mauhslaan zal een appartementengebouw verrijzen. Het Internationale Strafhof, naast Benoordenhout Noord-Oost, zal ook ruimtelijke ontwikkelingen met zich meebrengen vooral wat betreft de inrichting van het kruispunt Waalsdorperweg en van Alkemadelaan en mogelijk vanwege extra parkeervoorzieningen. De te verwachten uitbreiding van TNO heeft mogelijk ook gevolgen. Ook de deelwijk Uilennest is aan veranderingen onderhevig. De Julianakazeme, een gemeentelijk monument, wordt afgestoten door defensie en een andere functie voor die bebouwing moet worden gezocht. De winkels in dat deel van de Breitnerlaan zijn aan vernieuwing toe. De NEBO, in 2003 geopend, heeft aanpassingen nodig.

Ook is er sprake van ontwikkelingen die niet hebben plaatsgevonden maar die toch een grote impact op de wijk gehad zouden hebben. We denken hierbij vooral aan de plannen voor de Amerikaanse ambassade in het park Clingendael.

Deze ruimtelijke veranderingen in het gebied van de beheersverordening zijn dermate ingrijpend dat men dat — naar ons idee — niet zonder inspraak en een mogelijkheid van bezwaar kan bewerkstelligen. Er is geen sprake van conservering of handhaving van de status quo. Wij vinden verder dat het nu ingediende concept zich niet beperkt tot de status quo en vooruitloopt op te verwachten, (on)wenselijke (?) ontwikkelingen. Daarom is er geen sprake van handhaving van de status quo en dus geen reden voor een beheersverordening.

De burger wordt geheel buitenspel gezet. De burger heeft geen mogelijkheid meer een zienswijze, beroep of bezwaar in te dienen tegen ruimtelijke veranderingen. Verder is recentelijk, in 2008, de beroepsmogelijkheid over zaken bestemmingsplannen betreffende bij de Gedeputeerde. Staten vervallen.. Dit is ook het geval voor een beheersverordening. Waar de burger vroeger de mogelijkheid van zienswijze, bezwaar, beroep, Gedeputeerde Staten en dan uiteindelijk Raad van State had, wordt hem nu die hele procesgang-mogelijkheid ontnomen en is hij overgeleverd aan de willekeur van College van Burgemeester en Wethouders. Voorts zijn er landelijke plannen om ook de toetsing door de welstandcommissie facultatief te maken¹. Daarmee ontnemt men de burger een verdere inspraakmogelijkheid.

Wij willen ons niet bezighouden met de interne gemeentelijke politiek maar wijzen er hier op dat de beheersverordening de Nederlandse wetgeving is binnengekomen via een motie van het PvdA kamerlid Verdaas. De gemeente Den Haag heeft zich sterk gemaakt voor het invoeren van de beheersverordening. De betrokken ambtenaren, die wij gesproken hebben, waren erg trots op de voorttrekkersrol die ze hierin vervulden. Dit laat onverlet dat wij nog steeds van mening zijn dat een beheersverordening voor een deel van het Benoordenhout en specifiek een deel met dynamische ontwikkelingen, niet op zijn plaats is.

Bezwaren tegen de concept beheersverordening

1. Het vestigingsklimaat in Den Haag gaat erop achteruit. Den Haag is immers een aantrekkelijke stad voor grote en/of internationale organisaties omdat het, naast die vestigingen in de stad zelf, een aantrekkelijke woonomgeving op korte afstand kan bieden. Den Haag onderscheidt zich daarmee van andere populaire vestigingsplaatsen zoals Genève, Wenen, Brussel en München, waar men in het algemeen ver van het werk woont. Het Benoordenhout is zo'n wijk waar men zich graag vestigt. Het Benoordenhout heeft in het algemeen ruime eengezinswoningen en een rustig en prettig leefklimaat. Daardoor is deze wijk bij uitstek gezocht door expats, die daar nu ca 30% van de totale bevolking uitmaken. Voor het vestigingsklimaat van grote en/of internationale organisaties is de beschikbaarheid van dergelijke aantrekkelijke wijken op korte afstand van eminent belang en het vormt daarmee een economische stimulans voor de gehele stad². Verdichting door splitsen van woningen, het volbouwen van tuinen en versombering door het vervangen van dakkappen door woonlagen heeft een negatief effect op het woonklimaat en daarmee op de aantrekkelijkheid van Den Haag in zijn geheel als vestigingsplaats voor internationale organisaties en ondernemingen.

2. Onze wijk is één rijksbeschermd stadsgezicht, dat nu versnipperd dreigt te worden in een aantal onderscheiden bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Dit gaat ten nadele van de eenheid van de wijk, een eenheid die haar zo uniek en aantrekkelijk maakt. Een eenheid die ook geleid heeft tot het predicaat rijksbeschermd stadsgezicht.

In de brief aan de Raad van 11.10.2011 en in par. 1 van de Inleiding van de Toelichting op de verordening wordt verwezen naar een Nota bestemmingsplannen die op 14.12. 2006. door de Raad is vastgesteld. Daarin zou BN-O als prioriteit 2 staan vermeld. Uit de stukken is niet duidelijk of die nota ook expliciet een beheersverordening voor dit gebied voorstaat. Dit doet echter niet af aan de voorgenomen "halvering" van onze wijk in het kader van bestemmingsregelingen.

3. De voorliggende concept beheersverordening beperkt zich niet tot de status quo maar is, met alle verruiming die er in toegestaan worden, in feite een bestemmingsplan echter zonder inspraak- en bezwaarmogelijkheden. Wij zullen dit aan de Raad van State voorleggen.

4. Tenslotte wordt de burger hier zijn mogelijkheid tot participatie ontnomen. Hij/zij wordt niet meer in staat gesteld een zienswijze, bezwaar of beroep aan te tekenen. Het is een uitholling van het democratische bestel.

De wijkvereniging Benoordenhout heeft haar zorgen over een beheersverordening al eerder naar voren gebracht, e.g. zie hieronder

Zie brief wijkvereniging dd 30 juli 2010

Zie brief wijkvereniging dd 21 januari 2011

Zie brief wijkvereniging dd 24 juni 2011

Zie brief gemeente DSO_JZ/2010.146, 3 aug 2010

Zie brief gemeente DSO/2010.2286, 13 dec 2010

Zie brief gemeente DSO/2011.1422, 7 okt 2011

Zie: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/stadsdelen-en-wijken/Haagse-Hout/to/Benoordenhout-vooraankondiging-1.htm>

en <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/stadsdelen-en-wijken/Haagse-Hout/to/Benoordenhout-NoordOost.htm>

en <http://zbs.denhaag.nl/risdoc/2010/RIS174907.PDF>

HOOFDSTUK 2

Juridische bezwaren

A. Relevante ruimtelijke ontwikkelingen

In de toelichting (blz 7 onder doel) wordt gesteld dat de voorkeur bestaat om voor Benoordenhout Noord-Oost een beheersverordening vast te stellen omdat *"het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat en er zich de afgelopen jaren geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende 10 jaar ook niet zijn te verwachten. Het doel van deze beheersverordening is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie"*.

Deze stellingname is ONJUIST omdat:

a. **het groengebied** dat bestaat uit de bosjes van Zanen (bestemd tot Bos) en een klein stukje groen grenzend aan het Nebo ziekenhuis slechts een zesde deel van het plangebied bestrijkt. Er zijn op de plankaart nog 2 gebieden groen ingekleurd maar deze zijn sportterreinen en ook als zodanig bestemd.

b. **er is geen sprake van een uitontwikkelde woonwijk**

1. In de afgelopen 10 jaar hebben zich in de deelwijk Duinzigt de volgende ontwikkelingen voorgedaan: de bouw van het zorgcentrum Mr Visserhuis, de bouw van 2 VMBO scholen (nog in aanbouw), een appartementencomplex op de plaats van het tankstation aan de Else Mauhsaan (omgevingsvergunning is verleend maar nog niet gerealiseerd, volledige renovatie van het serviceflat Waalsdorp (omgevingsvergunning is verleend).

De te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen in Duinzigt zijn de komende 10 jaar:

Aanpassing van de Amerikaanse kerk (verschillende bouwaanvragen ingediend maar steeds afgewezen), revitalisatie van het Willem Royaardsplein (door de raad reeds als speerpunt aan gewezen), het creëren van hoogbouw aan dit plein (bouwtekeningen zijn reeds gemaakt maar niet uitgevoerd), renovatie van het grote parkeerterrein grenzend aan de Amerikaanse kerk, renovatie van de andere zorginstellingen die hiervoor reeds plannen hebben ontwikkeld.

Verder staan in de directe omgeving aan de overkant van de begrenzing aan de Oude Waalsdorperweg grote projecten op stapel die een directe uitstraling hebben op deze deelwijk, nl het Internationaal Strafhof en uitbreiding van TNO. Deze impact zal in de komende 10 jaar naar verwachting leiden tot het creëren van extra parkeervoorzieningen en herinrichting van het kruispunt Waalsdorperweg/Van Alkemadelaan (plannen al gepresenteerd aan de klankbordgroep).

Het gaat hier om de interpretatie van het woordje “voorzien” in voorziene ontwikkelingen. Er is een duidelijk verschil tussen het voorzien dat de gemeente hanteert: *voorzien in de zin van wij hebben geen aanvraag* en het voorzien dat wij als bewoners, *op grond van redelijke veronderstellingen en ervaringen uit recente verleden*, hebben.

2. In de afgelopen 10 jaar is in de deelwijk Uilennest een uitbreiding van het uitvaartcentrum aan de Benoordenhoutseweg gerealiseerd en zijn het Nebo ziekenhuis en aanpassingen hieraan gebouwd. In de komende 10 jaar zijn ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten op het terrein van de monumentale Julianakazerne dat recentelijk door het Min van Defensie is afgestoten en in de verordening ten onrechte is bestemd tot “Maatschappelijk 1” (defensiedoeleinden waaronder begrepen kazerne en bunkers).

3. de sportterreinen hebben plannen voor renovatie voor de komende 10 jaar.

B. Bestaand gebruik

In de toelichting (blz 7) wordt gesteld dat in de beheersverordening geregeld is het beheer dat in overeenstemming is met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik. Onder dit laatste gebruik wordt verstaan het gebruik dat in de voorschriften van de vigerende plannen wordt toegestaan ongeacht of het toegelaten gebruik is gerealiseerd. **Dit is ONJUIST omdat in deze beheersverordening veel nieuw gebruik is voorzien.**

In de beheersverordening is zowel uitgegaan van het bestaande feitelijke gebruik bv wegbestemd (bv winkels aan de overkant van de winkels, aan de Breitnerlaan zijn wegbestemd omdat deze winkelbouw niet is gerealiseerd). In de meeste gevallen wordt uitgegaan van het planologisch toelaatbare gebruik. Er is echter ook sprake van het creëren van totaal nieuw gebruik: bv 5 bestemmingen voorzien in de bouw van een parkeergarage, zelfs in de bestemming “Groen” en verder in de bestemmingen “Kantoor”, “Maatschappelijk 2”, “Wonen 1” en “Wonen 3”. Ook wordt indirect door de in art 26 opgenomen afwijkingsregels van de gebruiksbepalingen zodanige flexibiliteit in het plan gecreëerd dat allerlei nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zoals splitsing van eengezinshuizen in meergezinshuizen. Zie verder hoofdstuk 2. Bebouwing waarvan zeker is dat deze niet meer als zodanig zal worden gebruikt is niet wegbestemd, bv de Julianakazerne en het bestaande schoolgebouw van de Bernardus school. aan de Ruychrocklaan.

C. Rijksbeschermd stadsgezicht

In de toelichting wordt op blz 7 gesteld dat het plangebied is gelegen in het rijksbeschermd stadsgesicht Benoordenhout. **Ook dit is ONJUIST.**

Een deel van de deelwijk Duindigt en de daarachter gelegen sportterreinen maken geen deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht. Verder is het overgrote deel van het rijksbeschermd stadsgezicht niet in deze beheersverordening begrepen hetgeen inhoudt dat voor het rijksbeschermd stadsgezicht twee verschillende planologische regelingen (beheersverordening en bestemmingsplan) zullen gaan gelden hetgeen zeer ongewenst moet worden geacht.

D. Begrenzing

Met name de westgrens welke wordt gevormd door Van Alkemadelaan,/Ruychrocklaan/ Floris Grijpstraat/Van Hogenhoucklaan is heel merkwaardig en wordt nergens in het plan toegelicht. Deze begrenzing loopt nl dwars door woonstraten, met name het stuk grenzend aan de Sonderdankstraat. NB Toen de wijkvereniging van ambtelijke zijde vernam dat de gemeente van plan was voor een deel van de wijk een beheersverordening voor te bereiden, heeft zij meteen schriftelijk gereageerd richting gemeente en in de brieven van 21 januari 2011 en 24 juni 2011 op de punten A, B, C, D, gewezen. Hierop is een kort antwoord gegeven van het college met de bekende SLOGAN dat in dit deel van de wijk geen ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden en ook in de komende 10 jaar niet zullen plaatsvinden. De voorliggende beheersverordening doet anders vrezen.

Nauwkeurige inventarisatie

Omdat een beheersverordening strekt tot continuering van het bestaande gebruik moet in de toelichting een nauwkeurige inventarisatie van gebruik en bebouwing worden opgenomen.

In de toelichting wordt op blz 18 en 19 in een tabel de huidige bebouwing met functie vermeld maar hierbij wordt niet aangegeven in hoeverre van het bestaande gebruik wordt afgeweken. In ieder geval is hier zonder enig commentaar bebouwing opgenomen die niet meer als zodanig zal worden gerealiseerd, bv de Julianakazerne en het bestaande schoolgebouw van de Bernardusschool aan de Ruychrocklaan.

Ook zijn er inconsequenties zoals het bestemmen van de benzinepomp aan de Benoordenhoutseweg tot "Kantoor" en het benzinestation aan de Else Mauhsloot tot "Wonen". Op zich begrijpelijk omdat inmiddels een omgevingsvergunning is afgegeven voor het bouwen van een woontoren op deze plek maar niet verklaard in de toelichting.

Een punt van zorg is hoe de individuele burger in staat gesteld wordt om na te gaan of zijn of haar omgeving accuraat geïnventariseerd is. Ondanks, alle zorg van de gemeente bereikt men niet alle burgers. Daarbij komt dat een juiste interpretatie van de plankaart niet voor iedereen is weggelegd.

E. Juridisch kader

De beheersverordening is een verordening, een algemeen verbindend voorschrift betreffende, waartegen ingevolge de Awb geen beroep tegen de vaststelling daarvan openstaat. Over de vormvereisten, rechtsbescherming en de procedurele voorbereiding is in de Wet Ruimtelijke Ordening niets geregeld omdat het immers een verordening betreft.

De gemeente Den Haag interpreteert de werkwijze aldus: het zeer intensieve overleg met instanties en bewoners dat wel vereist is voor een nieuw bestemmingsplan is voor een beheersverordening niet in de wet voorgeschreven en behoeft dus niet te worden gegeven, er kan een zienswijze worden ingesteld maar het is aan de raad of eventuele zienswijzen nog zullen worden behandeld in een commissievergadering. Volgens wethouder Nordor houdt dit de procesgang alleen maar op. Er zijn inmiddels door de gemeenteraad 3 beheersverordeningen vastgesteld, waarvan voor 2 een behandeling in de commissie vergadering heeft plaatsgevonden.

Inloopavond

De gemeente hanteert dus de beleidslijn, geen inspraak vooraf. Zij organiseert wel een inloopavond voor de bewoners waarde bewoners vragen kunnen stellen en mondeling hun zienswijze kunnen indienen. Deze inloopavond was voor deze beheersverordening vastgesteld op 8 november in het stadhuis van 17.00 tot 19.00 uur. Bij de inloopavond hebben de bezoekers in plaats van het geijkte stuk-voor-stuk met tafeltjes opereren om een meer "klassikale" present gevraagd. De gemeente heeft dit voorstel aanvaard en dat heeft tot interessante discussies geleid. Dit verdient navolging! Een verslag van deze inloopavond zou aan alle aanwezigen en aan de gemeenteraad moeten worden toegezonden.

HOOFDSTUK 3

Specifieke opmerkingen t.a.v. de concept beheersverordening

Relatie met vigerend bestemmingsplan

Is deze beheersverordening een zelfstandig document of moet men dit zien in combinatie met het vigerende bestemmingsplan? Waar de beheersverordening wordt geacht de status quo van het bestemmingsplan te handhaven, mag men dus verwachten dat het vigerende bestemmingsplan daar een vast onderdeel van is omdat de huidige situatie juist daarin is vastgelegd en deze niet is overgenomen in beheersverordening e.g. een- en meergezinshuizen. Zo is het ook niet duidelijk waar de grens van het rijksbeschermd stadsdeel loopt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Het is niet geheel duidelijk hoe in een gebied, dat valt onder een beheersverordening, een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Welke zijn de mogelijkheden van de eventuele initiatiefnemer? Kan het initiatief in eerste instantie direct door de gemeente afgewezen worden? Zo ja, zijn er dan, nog mogelijkheden, om tegen deze afwijzing in beroep te gaan? Indien de gemeente een initiatief niet afwijst, hoe is dan de verdere gang van zaken? Moet de gemeente hiervoor een projectbesluit nemen? Dan krijgt men een postzegel- bestemmingsplan binnen de beheersverordening. Op den duur is het gehele gebied van de beheersverordening gelardeerd met postzegelbestemmings-plannen. Binnen zo'n postzegel- bestemmingsplan gelden de daarvoor bestemde regels van een bestemmingsplan, tenzij men dit weer omzet in een beheersverordening. Kortom een chaos.

Rol Provinciale Staten vervallen

Sinds 2008 hoeft een wijziging in een bestemmingsplan ook al niet meer aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd. Hiermee, is een verdere beroepsmogelijkheid voor de burger vervallen. Daarmee wordt het voor de burger nog moeilijker om via een juridische procedure gelijk te krijgen. In dit verband wijzen wij u op de procesgang in 1991 inzake voorstellen tot bebouwing van het Bospark ter hoogte van de Else Mauhslaan, waar de door de gemeente beoogde bebouwing uiteindelijk gestopt is via de Provinciale Staten. **Als we ons nu realiseren dat de voorliggende beheersverordening, in tegenstelling tot het bestemmingsplan, bouwen in het groen toestaat, dan wordt het gemis van de toetsing door Provinciale Staten nog pregnanter.**

Wat zijn planologische mogelijkheden

In Hoofdstuk 5 van de beheersverordening wordt in paragraaf 5.2 verwezen naar bestaande planologische mogelijkheden en planologische mogelijkheden [sec]. Deze reiken verder dan het bestaande gebruik en de status quo die voor een beheersverordening vereist zijn. Er is hier dus in feite sprake van een bestemmingsplan. Immers, een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. “Bestaand” kan zowel *eng* als *ruim* worden uitgelegd. Bij *bestaand gebruik in enge zin* is vastlegging van de feitelijk aanwezige situatie uitgangspunt; bij *gebruik in ruime zin* wordt met name het vigerend bestemmingsplan, als uitgangspunt genomen, waarbij ook nog sprake is van een beperkte of een brede variant. (Zie voor meer details de handleiding van het VNG). De onderhavige beheersverordening maakt in de Toelichting, hoofdstuk 5.2, art.3 e.v. duidelijk hoe de gemeente ter zake te werk is gegaan. Bij een aantal bestemmingen, zie bijv. bij de artt. 5, 9 en 10, zijn beide benaderingen, *eng* en *ruim*, gehanteerd. Waar en waarom binnen het plangebied dan in concreto voor de ene dan wel voor de andere benadering is gekozen wordt niet duidelijk gemaakt en moeten wij dus maar zelf uitzoeken. Dat is bestuurlijk op zijn minst onelegant. Zo kan men vrij ongemerkt met het vigerend bestemmingsplan strijdige zaken legaliseren.

Onzuivere definities.

Een aantal nieuw omschreven benamingen zoals o.m. verblijfsgebied en verblijfsstraat zijn niet in de begrippenlijst opgenomen.

Men spreekt wel van bouwregels, hoe zit het met sloopregels? Wanneer mag er gesloopt, cq gedeeltelijk gesloopt worden? Hoe is eventuele sloop vervat in het behoudende karakter van een beheersverordening?

Dienen van het rijksbeschermd stadsgezicht ipv niet schaden

Blz. para 1.1. Het Benoordenhout is deels een rijksbeschermd stadsgezicht. In voren-bedoelde stukken, t.w. de brief aan de Raad van 11.10.2011 en in par. 1 van de Inleiding van de Toelichting op de verordening en de Nota bestemmingsplannen die op 14.12. 2006 door de Raad is vastgesteld, wordt gesteld dat “*met het opnemen van de bestaande situatie in de beheersverordening de waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden geschaad*”. Dat is een uiterst minimalistische benadering: waar het om gaat is dat die waarden er ook door gediend worden. .

Bij een beschermd stadsgezicht zijn naast bebouwing de openbare ruimte en de inrichting daarvan van groot belang. Het karakter daarvan wordt, afgezien van de ruimtelijke dimensies, bepaald door het straatmeubilair zoals lantaarnpalen en banken, door de wegen en straten met hun profielen en materialen (denk aan klinkers en hardstenen stoepbanden), door het groen zoals laan- en straatbomen. Ook de tuinen spelen in het samenspel van de voor een stadsgezicht beeldbepalende factoren een gewichtige rol, zeker wanneer ze aan de weg/straatkant zijn gelegen.

In artikel 22 worden van het ontwerp weliswaar bouwregels gegeven voor gebiedsdelen met een dubbelbestemming: Waarde-Cultuurhistorie. Helaas munten die bouwregels uit door bestuurlijke vaagheid. De formulering van 22.2, lid a “Met inachtneming van de cultuurhistorische waarden” met verwijzing naar de toelichting op het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht (22.1) biedt bestuurlijk immers weinig houvast en kan tot veel interpretaties leiden, vooral indien het om bouwwerken (geen gebouwen zijnde) gaat. Voorts zwakt lid 22.2d het toch al moeilijk hanteerbare lid 22.2a verder af.

Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie

Wat verder opvalt is dat die dubbelbestemming Waarde—Cultuurhistorie (WR-C), alléén in de legenda bij de plankaart voorkomt. Op de plankaart zelf is zij niet te vinden. Geldt die dubbelbestemming dan voor het hele plangebied? Men dient in ieder geval genoemde dubbelbestemming te laten samenvallen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht en dat op de plankaart duidelijk weer te geven.

Omgevingsvergunningen voor de uitvoering van werken (geen bouwwerken zijnde) worden in het ontwerp bij de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie niet geëist. Men kan binnen het stadsgezicht dus rustig zijn tuin verhardten ten behoeve van parkeren - ook al mag dat laatste niet, maar dat controleert toch niemand! Men kan er ook naar hartelust tuinen afgraven ten behoeve van allerlei voorzieningen. Oude hardstenen stoepbanden langs de straten in het stadsgezicht kunnen, zonder pardon worden verwijderd. Klinkerbestrating kan zonder meer door asfalt worden vervangen. En er is veel meer te bedenken! Er ware dus in de verordening voor veel meer zaken binnen het stadsgezicht een omgevingsvergunning te eisen. Ook de gemeentelijke diensten zullen eraan onderworpen moeten zijn! **De conclusie is dat het stadsgezicht in de voorliggende verordening onvoldoende bescherming geniet.**

Relevante ruimtelijke ontwikkelingen

Para 1.2 Men kan moeilijk stellen dat er zich in deze wijk in de laatste 10 jaar geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan: twee nieuwe scholen, het Mr Visserhuis, veel plannen voor het WR-Plein, een appartementengebouw in aanbouw op de Else Mauhslaan 2 de NEBO aan het Floris Arntzeniusplein en - niet te vergeten - de afgewende bouw van de Amerikaanse ambassade.

Blz 18 Het benzinestation annex garage aan de Else Mauhslaan wordt op in de functionele structuur wel genoemd, maar heeft op de plankaart de functie W3 gekregen terwijl uit de toelichtende tekst nergens blijkt dat men het voornemen heeft op de plek van dit benzinestation woningbouw te plegen of te verwijzen naar een voorgaand planologisch besluit waaruit blijkt dat deze bestemming tot geldt. Maar op pg. 25 staat geformuleerd dat er geen woningbouwontwikkeling is gepland. Op de plankaart is het verder onduidelijk waarom een stuk in het groen verdwijnt.

Blz 18 t/m 20 Drie functies worden gemist in de functionele structuur: Het Mr Visserhuis aan de Theo-Mann Bouwmeesterlaan, Gaspard de Coligny eveneens gevestigd aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan en de school St. Lucas aan de Esther de Boer van Rijklaan. Verder is de St.Bernardusschool aan de Ruychrocklaan is niet omschreven als school.

Zowel het Mr Visserhuis als de school St. Lucas hebben op de plankaart de bestemming M2 gekregen, terwijl ze tekstueel geen van beiden voorkomen in de toelichting bij de betrokken functies. Het verzorgingshuis Gaspard de Coligny heeft de functie W3 op de plankaart, hetgeen niet. spoort met het gebruik als zorginstelling. Deze instelling ontbreekt ook totaal in de toelichting over welzijn, zorg en maatschappelijke voorzieningen.

Parkeren, Fiets en OV

Blz 24/25 We zitten nu bijna in 2012; het verkeersbeleid tot 2010 is niet meer ter zake. De Haagse Nota Mobiliteit is nu het relevante kader en RIS180175a de relevante parkeernorm. Een verwijzing naar de gemeentelijke parkeernorm, zoals ook in het bestemmingsplan Benoordenhout Internationaal Strafhof, lijkt hier beter op zijn plaats.

Blz 25 Er is sprake van openbare voorzieningen voor fietsstallingen, etc. Deze vinden we niet op de plankaart.

Wat betreft de voorzieningen OV, wordt de situatie voorgesteld alsof de bestaande bus-voorzieningen ook zo blijven (het is toch-een conserverend plan?). Er wordt zelfs geen uitdrukking gegeven aan het feit dat de OV situatie veranderlijk kan zijn ivm het regionale beleid waarvan Den Haag onderdeel uitmaakt. Een omissie? Of gewoon ons mond erover houden.

Welzijn en Zorg

Blz 28 Men formuleert een mooi beleid voor Welzijn en Zorg en maatschappelijke voorzieningen, maar een conclusie is niet te vinden. Waar zijn de buurthuizen (4), die genoemd worden; waar is sociale woningbouw of zijn er voorzieningen voor minderbedeelden? Wil men het in dit plangebied laten bij wat er is? Een hoofdstuk met open einden.

Regels

Hoofdstuk 1

Artikel 1 Inleidende regels. Een aantal begrippen is niet gedefinieerd: e.g. aanbouw toegevoegd; aanduiding en aanduidingsgrens toegevoegd.

In 1.17 wordt gesproken van een veranderde standplaats. Wat wordt hieronder verstaan? Het begrip standplaats is niet gedefinieerd.

In 1.26 wordt gesproken van de verkoop van goederen voor gebruik ter plaatse. Ook hier graag een definiering of zijn dit krasloten.

In 1.43 lijkt het of geestverruimende middelen van niet-natuurlijke oorsprong (e.g. LSD) wel toegestaan zijn.

Het is onduidelijk in 1.49 hoe de recreatieve waarde gemeten wordt, in guldens?

1.53 Waarin onderscheidt zich een sekswinkel van de overige detailhandel?

1.55 Waarom de uitzondering voor steigers?

1.57 Waarom kan een woongebouw *niet* als een eenheid. beschouwd worden?

Artikel 2

2.7 De hier gehanteerde definitie van bruto vloeroppervlak is onjuist. Hier wordt alleen het vloeroppervlak op de begane grond gegeven.

Hoofdstuk 2

Artikel 3

3.1 Niet duidelijk hoe andere bedrijven dan een nutsbedrijf of een verkooppunt motorbrandstof gekarakteriseerd worden.

3.1a Het begrip nutsbedrijf is niet opgenomen in de begrippenlijst

3.2.2b Aan welke eisen moet masten e.d. dan wel voldoen? Nu zijn zij ongebreideld.

Artikel 4

4.2.1.a Hier lijkt het erop dat men in het bos ongehinderd kan bouwen. Van enige beperking is geen sprake zolang het strookt met de belangen van het waterwingebied. De bestemmingen bos en groen geven meer ruimte voor bebouwing dan thans ("bospark"). Zo zijn gebouwen binnen de bestemming toegestaan. Ook bouwwerken niet zijnde gebouwen zijn toegestaan tot 2,5 m.hoog. Masten e.d. onbeperkt, mogen tot de hemel reiken.

4.4.a.4 Is het verwijderen van en beschoeiing toegestaan?

4.4.c De toelatingscriteria vermeld in 4.4.lid c moeten evenwel worden aangevuld met een nieuw criterium : *geen schade toebrengen aan de natuurwaarden de cultuurhistorische waarden of de belevingswaarde*. Dit moet als eerste worden vermeld.

-Buitengewoon bevreemdend is dat binnen de bestemming *Bos* gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan. Het is algemeen geformuleerd en wordt dus niet gekoppeld aan reeds bestaande bebouwing. **Dit haalt de bescherming geheel onderuit!** Verder hierbij: De zin "*De potentieel aanwezige ecologische waarden worden binnen de bestemming Groen voldoende beschermd, bijvoorbeeld door gebouwen en/of parkeren binnen deze bestemming niet toe te staan.*" uit het gemeentelijke document RIS180606, lijkt in tegenspraak met het hier gestelde in de beheersverordening Benoordenhout N-O.

Artikel 5

5.1 .c Horeca t/m categorie 3 onderdeel van detailhandel. Deze bestemming, thans "winkel" (zie de Breitnerlaan en het Royaardsplein) gaat behalve detailhandel, dienstverlening, kantoor, sport en wonen, ook horeca bevatten. In alle bestaande winkels kan dus horeca gaan komen. Dit is niet alleen afwijkend van het geldende regime (er is in dit gebied geen horeca bestemd) maar ook ongewenst in verband met de invloed van horeca op de omgeving (terrasvorming + openingstijden tot 01.00 uur toegestaan) en daarmee ook op de woonkwaliteit.

NB: in het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout, le herziening is in de Weissenbruch straat een beperkt aantal horecavestigingen toegestaan en niet op de hoeken van kruisende woonstraten.

5.2.1 .b Hoe te handelen met een gebouw zonder goot?

Artikel 6

6.1 .h Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan — en de parkeergarage dan?

6.2.c Vanwaar de beperking tot één parkeerlaag beneden peil? De parkeerdruk is toch al hoog en iedere bijdrage om deze te verminderen is welkom. Zie ook opmerking bij Artikel 4. Voor de bestemming *Groen* (art 6) geldt hetzelfde als hierboven bij *Bos* (art 4) over bebouwing is gezegd. Ook hier zijn ten onrechte gebouwen en bouwwerken toegestaan. Voorts wordt voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, hier geen omgevingsvergunning geëist, terwijl dit bij *Bos* *wél* het geval is. Dit is onbegrijpelijk en onjuist. (Normale werken van beheer en onderhoud moeten natuurlijk dan daarvan worden uitgezonderd.)

Artikel 7

7.2.1 .c Ook hier, vanwaar de beperking tot één parkeerlaag beneden peil?

Artikel 8

8.2.2.b Voor defensie gelden voor de afscheidingen andere eisen dan voor normale objecten; zijn de voorgeschreven hoogtes van 2 m en 1 m voldoende?

Betreft defensie, o.m. Julianakazeme gaat nog slechts een bebouwingspercentage gelden en niet meer een bouwvlak, waarbinnen gebouwd moet worden. Dit is dus ook een feitelijke verandering van bestaand gebruik. Verder is de bunker in de Bosjes van Zanen niet aangegeven op de plankaart.

Artikel 9

9.2.1.c Het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag.

9.2.2a Wordt deze beperking van erfafscheidingen van resp 2 of 1 meter hoog ook opgelegd aan heggen e.d.? Hoe is een erfafscheiding eigenlijk gedefinieerd? Een aanbouw langs een erfgrans is de facto ook een erfafscheiding. Het wordt in ieder geval wel als een erfafscheiding op het naastgelegen erf gevoeld. Deze erfafscheiding mag dan echter 3,5 m hoog zijn. In feite heeft men hier een tegenspraak.

Artikel 10

Niet duidelijk welke bouwwerken, geen gebouw zijnde, een hoogte van 6 meter nodig hebben. Waarom is de waarde van 6 meter kritiek? Mag het een metertje minder?

Artikelen 11-14

Begrippen straten, wegen en pleinen zijn niet gedefinieerd. Wat is het verschil tussen een weg en een straat en wanneer spreekt men van een plein? De Haagse Nota Mobiliteit spreekt van een stadslaan en noemt hiervoor o.m. de van Alkemadelaan; wordt dit begrip ergens gebruikt?

13.2.2 Waarom is straatmeubilair hier weggelaten, dat staat juist zo leuk op het WR-plein.

Artikel 16

16.2.1e Het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag. Het vervangen van een kap door een woonlaag is een wezenlijke verandering, gaat voorbij aan de karakteristieke en kenmerkende stedelijke uitgangspunten en schaadt het rijksbeschermd stadsgezicht.

16.2.1j 40% van zij- en achtererf vullen met aan- en bijgebouwen is niet acceptabel. Er staan kantoren genoeg leeg. Bovendien zijn dit wezenlijke veranderingen.

16.2.1l In sommige gevallen houdt dit in dat de hoogte van het aan- of bijgebouw 4 meter overschrijdt. Dit is in tegenspraak met artikel 16.2.m en evenzo in tegenspraak met de handhaving van de status quo. Voorts kan dit onacceptabel voor burens zijn.

a) door de nieuwe bestemming "wonen" vervalt het onderscheid tussen eengezin- en meergezinswoningen. Weliswaar kent art. 25 een verbod om eengezinswoningen (wat zijn dat en waar zijn ze gedefinieerd?) te gebruiken als meergezins, maar B&W kunnen daar o.g.v. art. 26 via vage criteria van afwijken. Verder verhindert een gebruiksverbod niet dat een eengezinswoning wordt verbouwd tot meergezinswoning (dat mag binnen de bestemming wonen).

b) bijna alle woningen in het gebied kennen thans een verplicht schuin dak (boven de aangegeven goothoogte). Die verplichting wordt geschrapt en omgezet in een toegestaan schuin dak boven de aangegeven goothoogte. Bovendien mag in plaats van zo'n schuin dak ook een extra bouwlaag van 3,5m worden gebouwd. Hierdoor zal de voor onze wijk karakteristieke bebouwing van 2 bouwlagen + schuin dak op grote schaal kunnen veranderen in het eentonige bouwtype van 3 bouwlagen met plat dak (vgl de Weissenbruchstraat). Tevens zal splitsing van eengezinswoningen (nu nog met schuin dak) hierdoor worden bevorderd. De schuine daken bepalen voor een groot deel het karakteristieke rijksbeschermd stadsgezicht en zij hebben een belangrijke functie voor de bezonning. Dit laatste geldt ook voor de inspringende bovenetages die men overal in de wijk vindt. Zoals boven bij 16.2.1^e reeds aangegeven gaat het hier dus om wezenlijke veranderingen die voorbij gaan aan de kenmerkende stedelijke uitgangspunten van de wijk.

c) Aan- en bijgebouwen in achtertuinen worden mogelijk tot in totaal 40% van de achtertuin. Aanbouwen mogen tot 3 m uit de achtergevel en tot een hoogte van 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping (bij oudere huizen kan dit oplopen tot 4,5 m). Bijgebouwen mogen tot 3,5 m. hoog. NB: het geldende bestemmingsplan kader staat aan- en bijgebouwen toe tot 2,5, m hoog en een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Gevolg: achtertuinen zullen kunnen dichtslibben met de nodige schaduwwerking voor de burens. Het drukkend effect in binnengebieden van woonblokken zal nog worden versterkt door de nieuwe extra bouwlaag bij de (over)burens (zie b). Ook dit is een uitbreiding van bestaand gebruik.

Artikel 17

17.1e Parkeren op de oprit naar een garage/garagebox moet worden toegestaan.

17.2.1e Het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag. 17.2. 1j 35% zij- en achtererf vullen met aan en bijgebouwen is niet acceptabel. Er staan kantoren genoeg leeg.

17.2.11 In sommige gevallen houdt dit in dat de hoogte van het aan- of bijgebouw 4 meter overschrijdt. Dit is in tegenspraak met artikel 16.2.m en evenzo inspraak met de handhaving van de status quo. Voorts kan dit onacceptabel voor burens zijn, die dan geen enkele mogelijkheid hebben om bij de gemeente bezwaar aan te tekenen en zich uiteindelijk alleen maar via planschadeclaims kunnen verweren tegen de voorgenomen ruimtelijke veranderingen. Zie verder het vermelde onder a) t/m c) bij Artikel 17

Artikel 18

18.2.1 d Het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout verzet zich tegen de vervanging van een kap door een woonlaag.

Artikel 22

Dit zou eigenlijk Artikel 1 moeten zijn, zo belangrijk is het.

Artikel 25

Waar zijn eengezinswoningen en meergezinswoningen gedefiniëerd? Wat is in de huidige context een gezin: een groep mensen met een familie-relatie of een commune? Hoe worden deze eengezins- en meergezinswoningen op de plankaart aangegeven of geldt hier nog steeds het vigerende bestemmingsplan?

Artikel 27

27.2.1 Met dit artikel wordt illegaal gebruik gelegaliseerd zolang als het duurt. Is dit de bedoeling?

Bijlage 2

De parkeernorm verschilt van de huidige parkeernorm en van voorgestelde gemeentelijke parkeernorm zoals verwoord in RIS180175a.

Binnen de bestemming M 1 liggen belangrijke (gemeentelijke) monumenten. In de bestemmingsregels wordt daarmee geen enkele rekening gehouden. Hier is ten onrechte uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden.

De plankaart

Niet duidelijk waar de grens van het rijksbeschermd stadsgezicht loopt. Bebouwing op Julianakazeme is nu dun aangegeven ipv dik zoals in het vigerende bestemmingsplan. Het onderscheid een- of meergezinshuizen is niet aangegeven op de plankaart.

Samenvattend

Benoordenhout Noord-Oost is een dynamisch gebied, te dynamisch voor een beheersverordening. Deze beheersverordening opent de mogelijkheid voor veel dubieuze ruimtelijke ontwikkelingen waarvan sommige zelfs verder gaan dan het vigerende bestemmingsplan. Ieder van deze ontwikkelingen moet door de rechter getoetst kunnen worden. Die mogelijkheid wordt de burger met deze beheersverordening niet gegeven.

¹ <http://nos.nl/artikel/316130-meer-vrijheid-bij-bouwplan-gemeente.html>

² Zie artikel Casper Postmaa in Den Haag Centraal dd 24-11-2011, p 3: "Zorgen over Den Haag als cosmopolitische stad".

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

Herziening van bestemmingsplannen is verplicht op basis van de Wro, ongeacht of zich ontwikkelingen voordoen in een plangebied. Een bestemmingsplan kan herzien worden door middel van een bestemmingsplan of een beheersverordening. Een beheersverordening wordt net als een bestemmingsplan ook vastgesteld door de gemeenteraad. Inspraak door bewoners is mogelijk en wordt op dezelfde wijze behandeld als bij een bestemmingsplan. Mochten er zich onverhoopt toch ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die wenselijk worden geacht, dan kan daaraan medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een Omgevingsvergunning, waartegen bezwaar, beroep en hoger beroep open staat. Ook tegen het afwijzen van een initiatief staat bezwaar en beroep open. Overigens geldt voor actualiserende bestemmingsplannen hetzelfde als bij beheersverordeningen: indien zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen waar wij het mee eens zijn dan wordt hiervoor hetzij een bestemmingsplan vastgesteld hetzij een omgevingsvergunning verleend. In de brief van wethouder Norder over ruimtelijke plannen aan de commissie Ruimte d.d. 13 augustus 2010 (RIS 174505) is reeds aangegeven dat voor een deel van het Benoordenhout een beheersverordening opgesteld zou gaan worden. De commissie heeft hier destijds mee ingestemd. Wonen en groen maken de hoofdmoot uit van de functies die in het plangebied aanwezig zijn, vandaar de tekst in de toelichting.

Voor wat betreft de nooit gerealiseerde winkels aan de Breitnerlaan is aangesloten bij de feitelijke situatie en is een woonbestemming toegekend. De parkeergarages die in de bestemmingen zijn toegestaan betreffen alle reeds bestaande parkeergarages; hier wordt dus de feitelijke situatie in de beheersverordening opgenomen. In het bestemmingsplan voor het Internationale Strafhof is expliciet bepaald dat zowel het parkeren door personeel als door bezoekers op eigen terrein dient plaats te vinden. De functietabel zal op onderdelen worden aangepast en aangevuld. De verantwoording van feitelijk/bestaand gebruik wordt in hoofdstuk 5 van de toelichting per bestemming gegeven en zal worden aangescherpt (zie staat van wijzigingen). De procedure die gevolgd wordt bij het vaststellen van een beheersverordening komt overeen met die van een bestemmingsplan: vooraf vindt overleg plaats met de wijkvereniging, vervolgens wordt het plan ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties (die als zienswijzen worden behandeld) en deze reacties worden behandeld in de commissievergadering en daaropvolgend de raad. Voor alle drie reeds vastgestelde beheersverordeningen (Westduinpark, Wittebrug-Westbroekpark en Vlietzone) heeft een behandeling in de raadscommissie en raad plaatsgevonden. De beheersverordening strekt ter vervanging van het vigerende bestemmingsplan. De rol van Provinciale Staten bij bestemmingsplannen is met de invoering van de Wro in 2008 landelijk komen te vervallen. Hetgeen onder 'verblijfsstraat' en 'verblijfsgebied' wordt verstaan is onder de desbetreffende artikelen in de regels van de beheersverordening en in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.

Binnen een rijksbeschermd stadsgezicht is sloop altijd vergunningplichtig; een omgevingsvergunning is een vereiste. Daarnaast wordt sloop gereguleerd door middel van de Bouwverordening. Uit een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht vloeit niet voort dat er één juridisch-planologische regeling dient te worden opgesteld. Uit de huidige situatie blijkt al het tegenovergestelde: er gelden diverse bestemmingsplannen voor het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. De begrenzing van het plangebied aan de westgrens hangt samen met de dakopbouwen die in o.a. de Sonderdankstraat gerealiseerd zijn en worden. Dit zijn ontwikkelingen en daarom zijn deze buiten de beheersverordening gelaten.

Op artikel 22.2 d van de regels wordt zelden een beroep gedaan. Het moet gelezen worden als een hardheidsclausule indien de belangen van het beschermde stadsgezicht botsen met andere maatschappelijke belangen. Bijvoorbeeld indien een C2000 mast in strijd zou zijn met het beschermde stadsgezicht en het in kader van een goede hulpverlening toch noodzakelijk is een dergelijke mast binnen een beschermd stadsgezicht te plaatsen, dan biedt deze bepaling de mogelijkheid om gemotiveerd van de beheersverordening af te wijken en hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning voor woningbouw aan de Else Mauhsloot is reeds verleend. In het kader van de beheersverordening wordt de vergunde situatie beschouwd als bestaande situatie; vandaar dat dit niet als nieuwe ontwikkeling specifiek in de verordening is vermeld. Het 'stuk dat in het groen verdwijnt' betreft een parkeergarage.

Het Mr Visserhuis en St. Lucas vallen beide onder de functies die in de bestemming Maatschappelijk 2 worden toegestaan: zorg- en welzijninstelling en school. Ook aan het verzorgingshuis Gaspard de Coligny zal de bestemming Maatschappelijk 2 worden toegekend (zie staat van wijzigingen); deze zal ook in de toelichting worden vermeld. De buurthuizen die in de paragraaf Welzijn en zorg/Maatschappelijke voorzieningen in de toelichting worden genoemd betreffen buurthuizen binnen de gemeente, niet binnen het plangebied. In de paragraaf wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied een verpleeghuis, verzorgingshuis en uitvaartcentrum bevinden. De toelichting van de beheersverordening zal worden aangepast aan de Nota mobiliteit (zie staat van wijzigingen). De actuele parkeernormen zullen in de regels van de beheersverordening worden opgenomen. Openbare voorzieningen voor fietsenstallingen zijn wel opgenomen in de kadastrale ondergrond, maar worden niet specifiek op de plankaart ingetekend; deze voorzieningen zijn binnen de verkeersbestemmingen toegestaan. Voor wat betreft de OV-voorzieningen wordt slechts de bestaande situatie in de toelichting beschreven; dat dit aan verandering onderhevig kan zijn is een gegeven.

In artikel 1 wordt met standplaats in dit kader bedoeld een plaats waar zich een kraam, kiosk, woonwagen, etc. bevindt. Met goederen voor gebruik ter plaatse worden goederen bedoeld die ter plaatse van de vestiging geconsumeerd worden, zoals etenswaren en dranken. In de definitie van paddoshop staat vermeld "...onder meer natuurproducten... dan wel aanverwante producten". De verkoop van bijv. LSD of andere geestverruimende middelen van niet-natuurlijke oorsprong is dan ook niet toegestaan. Overigens is dit reeds op grond van de Opiumwet al verboden. Een sekswinkel onderscheidt zich van overige detailhandel vanwege het aanbod van de producten: uitsluitend of in hoofdzaak seksartikelen. De reden voor de uitzondering van steigers in artikel 1.55 is gelegen in het feit dat de overige waterstaatkundige werken vanuit het publieke domein worden gebouwd of aangelegd. Steigers kunnen ook door particulieren worden gerealiseerd. De begripsbepaling voor woongebouw wordt uit het plan verwijderd (zie staat van wijzigingen).

De definitie die in artikel 2 is opgenomen voor de bruto vloeroppervlakte betreft een standaard-definitie die in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen wordt opgenomen. Doordat bij deze definitie uitgegaan wordt van de neerwaartse projectie worden ook overstekken e.d. meegerekend. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn een nutsbedrijf en een verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart. De opsomming is limitatief hetgeen betekent dat andere bedrijvigheid binnen het plangebied niet is toegestaan. Binnen deze bestemming is ook de benzinepomp aan de Benoordenhoutseweg gelegen; niet binnen de bestemming kantoor zoals in de inspraakreactie is vermeld. De term 'nutsbedrijf' wordt geacht algemeen bekend te zijn; hiervoor wordt aangesloten bij het algemene spraakgebruik, te weten: een bedrijf ter verzorging van bepaalde belangen ten nutte van het publiek, zoals gas- en elektriciteitsbedrijven. De masten die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf' hebben betrekking op vlaggenmasten e.d.

Voor het verwijderen van oeverbeschoeiingen is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. Goot staat in artikel 5.2.1 b tussen haakjes vermeld dus bij een gebouw zonder goot wordt uitgegaan van de maximale (nok)hoogte. De parkeergarage binnen de bestemming Groen betreft een reeds bestaande voorziening en dit is dan ook de enige plek binnen de bestemming Groen waar geparkeerd mag worden. De ondergrondse parkeergarages zijn beperkt tot één laag omdat dit overeenkomt met de feitelijke situatie in het plangebied. Bovendien zou meer parkeerlagen beneden peil mogelijk maken een ontwikkeling ten opzichte van het huidige bestemmingsplan betreffen. Binnen de bestemming Groen is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen omdat in deze bestemming geen bijzondere waarden aanwezig zijn die door middel van een dergelijke vergunning beschermd dienen te worden. Met erfafscheidingen worden bouwwerken bedoeld zoals schuttingen en hekwerken. De hoogte van begroeiing wordt niet in beheersverordeningen of bestemmingsplannen geregeld. Aanbouwen mogen vergunningsvrij een maximale hoogte van maximaal 30 cm boven de begane grond hebben. De hoogte van 6 meter binnen de bestemming Sport heeft betrekking op ballenvangers, hekwerken e.d.

Voor wat betreft straten, wegen en pleinen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik; deze hoeven niet afzonderlijk gedefinieerd te worden. Aan artikel 13 zal straatmeubilair worden toegevoegd (zie staat van wijzigingen). Artikel 16.2.11 ziet alleen op aanbouwen. Op bijgebouwen is 16.2.1m van toepassing. Het parkeren op oprit naar een garage/garagebox zal in de regels worden toegestaan, dus als expliciete uitzondering op het parkeerverbod bij de bestemming Wonen worden opgenomen (zie staat van wijzigingen). Ook voor wat betreft een gezinswoning wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik: een huis berekend op de bewoning door één gezin. Een gezins- en meergezinswoningen worden niet specifiek op de plankaart aangeduid.

Met artikel 27.2.1 wordt illegaal gebruik niet gelegaliseerd. In lid 4 staat immers vermeld: niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Monumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Het is niet nodig om hiervoor specifieke regels op te nemen in een bestemmingsplan of beheersverordening. Zie voor de overige punten de beantwoording van de reactie van de heer Heering en de winkeliersvereniging Duinzigt. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.493 Mevrouw A.M.J. Smits-van Oyen

Mevrouw Smits-van Oyen heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

"Hierbij wil ik laten weten dat ik het totaal niet eens ben met uw beheersverordening. Deze wijk is een rijksbeschermd stadsgezicht. Met de verordening gaat u in feite tegen uw eigen bepalingen in. Met de voorbereiding 'omzeilt' u ook (en dat zal heus niet 'per ongeluk' zijn) inspraak door de bewoners – nogal ondemocratisch! Dit is een groene en rustige sectie van de wijk. Door uw verordening kan dat groene karakter worden aangetast door bouw. Tevens scheidt u de mogelijkheid – door niemand hier gewenst – dat er restaurants of bars/café's komen in winkelpanden. U tast ook het karakter van de wijk aan door de mogelijkheid te scheppen door extra verdiepingen op de bestaande huizen toe te staan. Dat zou architectonisch een misbaksel zijn! En het complex van de Julianakazerne – als Defensie weggaat – moet volgens het huidige bestemmingsplan worden 'gebruikt' en niet worden volgebouwd met wie weet wat voor nare hoogbouw. U moet het als monument beschouwen en het als karakteristiek gebouw bewaren. Deze verordening is tegen alles wat u in de loop der tijd altijd heeft beweerd: dat deze wijk zorgt voor groen, rust en kwalitatief aantrekkelijk wonen. Bederf dat niet!"

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

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Heering. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie gegrond voor zover deze heeft geleid tot wijzigingen in de beheersverordening.

JZ/2011.494 De heer/Mevrouw R.F. Einthoven

De heer/Mevrouw Einthoven heeft de volgende inspraakreactie (geciteerd).

“Ik heb de volgende bezwaren:

De gemeenteraad is niet bevoegd.

Ik heb bezwaar tegen de overtreding van de Wet Ruimtelijke Ordening door de gemeente zoals beschreven staat in de bijlage. Ik heb verder speciaal bezwaar tegen het gebruik van een **verordening**. Naast de in de bijlage genoemde juridische aspecten is er ook de morele invalshoek. Gedurende mijn eerste levensjaren was Nederland onderworpen aan een buitenlandse bezetter en werd alles geregeld met **verordeningen**. Er is had gevochten en velen hebben het leven daarbij verloren om onze democratie terug te winnen. Het is volkomen onacceptabel dat nu zeventig jaar later voor ingrijpende beslissingen we terug zouden keren naar het ondemocratische systeem van de bezetter.

Aantasting van het woonklimaat

Na ongeveer dertig jaar verblijf in het buitenland waarvan veel in ontwikkelingslanden heb ik besloten naar Nederland terug te keren. Een belangrijke reden hiervoor was weer te kunnen leven in een minder chaotische samenleving. Den Haag heb ik gekozen vanwege het vele groen en de in vele delen aantrekkelijke architectuur. Ik heb er bezwaar tegen dat deze architectuur te grabbel wordt gegooid onder de genoemde **verordening**, dat door de eventuele huizenbouw op het kazerneterrein groen verloren zal gaan, het park weer verder aangetast zal worden en de verkeersdruk zal toenemen.” De bij deze brief behorende bijlage is gelijkkluidend aan de bijlage bij de brief van mevrouw M.A. Pijl (JZ/2011.278). Voor de inhoudelijke reactie op de bijlage verwijst het college naar de reactie op de inspraakreactie van mevrouw Pijl.

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

Wat betreft de bevoegdheid van de gemeenteraad verwijzen wij naar de voornoemde beantwoording van zienswijze JZ/2011.78. Wat betreft het gebruik van het woord ‘verordening’: dit is de term die in de Wet ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven. Wij hebben niet de bevoegdheid een andere term te gebruiken. Daarnaast willen wij opmerken dat inspraakreacties op beheersverordeningen geschieden op grond van de gemeentelijke Inspraak- en Samenspraakverordening. Op grond van het vorenstaande acht het college de inspraakreactie ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen (bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk. Er zijn derhalve geen financiële consequenties. Het opstellen van een anterieure overeenkomst c.q. exploitatieplan is dan ook niet nodig.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter plaatse van de Waalsdorperweg 195/197 wordt op de begane grond detailhandel mogelijk gemaakt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De hoogte van verpleeghuis Nebo is abusievelijk onjuist op de plankaart aangegeven. Deze wordt in overeenstemming met de feitelijke situatie gewijzigd in 10,5 meter.
- De begrenzing van de bestemming Waarde-Archeologie op de plankaart wordt enigszins gewijzigd.
- Enkele garages en bergingen waren op de concept-plankaart niet weergegeven. Dit is aangepast.

Regels

- Aan artikel 1 wordt de volgende begripsbepaling toegevoegd:

1.62 horeca-inrichting:

een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak; een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en een hotel, waaronder bed & breakfast maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de ‘Staat van Horeca-categorieën’, tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook voor inrichtingen waar horeca in ondergeschikte zin plaatsvindt.

Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie Licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelveorzieningen en voornamelijk gericht is op het winkelend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;

het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

Horecavormen die onder deze categorie vallen zijn onder andere: lunchroom/broodjeszaak, cafetaria/snackbar, koffieconcept/koffiehuis, ijssalons en take away / maaltijdbezorging.

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;

het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of;

het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of;

het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur.

Een horecavorm die binnen deze categorie valt is onder andere een restaurant.

categorie zwaar:

Horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of;

het aanbieden van vermaak.

Horecavormen die binnen deze categorie vallen, zijn onder andere: café en discotheek.

- Begripsbepaling 1.58 'woonhuis' wordt uit de regels verwijderd.

- Aan artikel 2 'Wijze van meten' worden toegevoegd:

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- In artikel 5.1 sub c **en artikel 9.4** wordt 'tot en met categorie 3 van de staat van horecainrichtingen' vervangen door 'in de categorie middelzwaar'.

- Artikel 9.2.1 sub c komt als volgt te luiden: 'ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap] is een kapverdieping met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden verplicht'.

- Bijlage 1 bij de regels 'Staat van horeca-inrichtingen' wordt vervangen door de 'Staat van horeca-categorieën'.

Toelichting

- In paragraaf 3.3.4 Economie wordt de tekst m.b.t. Structuurvisie Horeca Den Haag verwijderd.

- De tekst van paragraaf 4.8 Archeologie wordt vervangen door de volgende geactualiseerde tekst:

Op 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd (Wet op de archeologische monumentenzorg). De wijziging houdt in dat bij ruimtelijke plannen de betrokken overheid ervoor zorgt dat archeologische waarden tijdig worden opgespoord (door middel van archeologisch vooronderzoek) zodat ze in de belangenafweging kunnen worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daar neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in. Een nieuw element is de bepaling dat "de verstoorder betaalt": initiatiefnemers van projecten die schade aan archeologische waarden zullen veroorzaken zijn verantwoordelijk voor de kosten van het noodzakelijk archeologisch onderzoek.

De gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (Monumentenwet, artikel 38a). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld.

In de Beleidsnota Archeologie geeft de gemeente aan hoe de gemeente zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost.

Gemeentelijk beleid

Op de gemeentedekkende AWVK komen drie eenheden voor waaraan de gemeente beleid heeft gekoppeld:

1. Terreinen met een archeologische *waarde*, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemversturende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld;
2. Gebieden waar archeologische resten en sporen kunnen worden *verwacht* (op basis van de bodemopbouw en/of historische kaarten). Bij activiteiten met een bodemverstoring groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld stelt de gemeente hier voorwaarden voor onderzoek en bescherming van mogelijk aanwezige sporen en resten.
3. Gebieden waar geen archeologische sporen/resten (meer) worden verwacht. Hier verbindt de gemeente op het gebied van de archeologie geen voorwaarden aan bodemversturende activiteiten.

Van initiatiefnemers van activiteiten met bodemverstoringen in zones met een archeologische waarde of verwachting wordt in het kader van vergunningverlening gevraagd om de archeologische waarde van het terrein dat door de bodemingreep verstoord wordt in voldoende mate vast te stellen. In gebieden waarvan de archeologische waarde al is vastgesteld wordt ook gekeken naar de mate van bedreiging van de archeologische waarden door het bouwplan. Als blijkt dat er sprake is van een bedreiging van behoudenswaardige archeologische resten, kunnen aan de uitvoering van de geplande bodemingreep voorwaarden worden verbonden, zoals:

- technische aanpassingen zodat archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- het laten verrichten van een opgraving teneinde behoudenswaardige resten die verstoord zullen worden, te documenteren en veilig te stellen; of
- de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, archeologisch te laten begeleiden.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht leidt niet tot een bepaling in het bestemmingsplan.

De afdeling Archeologie van de Dienst Stadsbeheer verricht namens het bevoegd gezag de taken en besluitvorming inzake de archeologische monumentenzorg. De kosten van vooronderzoek en indien noodzakelijk opgraving of begeleiding zijn voor de initiatiefnemer. Alle archeologische werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende archeologische partij.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Gezien het feit dat ons gebleken is dat zowel de Julianakazerne als de hospitaalbunker in de Bosjes van Zanen door Defensie afgestoten gaan worden zijn deze beide uit de beheersverordening gehaald.
- Het afsluiterschema voor de gasleiding is op de plankaart ingetekend.
- De bestemming Waarde-Cultuurhistorie zal overeenkomstig de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op de plankaart worden aangegeven.
- Aan het verzorgingshuis Maison Gaspard de Coligny, gelegen aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan 10, zal de bestemming Maatschappelijk 2 worden toegekend.
- Ter plaatse van de Waalsdorperweg 195/197 wordt op de begane grond detailhandel mogelijk gemaakt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De hoogte van verpleeghuis Nebo is abusievelijk onjuist op de plankaart aangegeven. Deze wordt in overeenstemming met de feitelijke situatie gewijzigd in 10,5 meter.
- De begrenzing van de bestemming Waarde-Archeologie op de plankaart wordt enigszins gewijzigd.
- Enkele garages en bergingen waren op de concept-plankaart niet weergegeven. Dit is aangepast.

Regels

- Aan artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:

1.28 eengezinswoning:

elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde huizen en voorts alle rijtjeshuizen, bestemd voor de huisvesting van één persoon, dan wel meerdere personen die een gezamenlijke huishouding voeren.

1.43 meergezinswoning:

elke woning die niet als eengezinswoning valt aan te merken.

1.62 horeca-inrichting:

een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak; een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en een hotel, waaronder bed & breakfast maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de 'Staat van Horeca-categorieën', tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook voor inrichtingen waar horeca in ondergeschikte zin plaatsvindt. Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie Licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelveorzieningen en voornamelijk gericht is op het winklend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie. Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op: verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of; het verstrekken van niet-alcoholische dranken; Horecavormen die onder deze categorie vallen zijn onder andere: lunchroom/broodjeszaak, cafetaria/snackbar, koffieconcept/koffiehuis, ijssalons en take away / maaltijdbezorging.

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur. Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op: het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of; het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of; het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of; het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur. Een horecavorm die binnen deze categorie valt is onder andere een restaurant.

categorie zwaar:

Horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur. Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op: het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of; het aanbieden van vermaak.

Horecavormen die binnen deze categorie vallen, zijn onder andere: café en discotheek.

- Begripsbepaling 1.57 'woongebouw' wordt uit de regels verwijderd.
- Begripsbepaling 1.58 'woonhuis' wordt uit de regels verwijderd.
- Aan artikel 2 'Wijze van meten' worden toegevoegd:

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- Aan artikel 4.1 wordt toegevoegd 'natuurwetenschappelijke waarde'.
- Artikel 4.2.1 sub a komt te vervallen.
- In artikel 5.1 sub c **en artikel 9.4** wordt 'tot en met categorie 3 van de staat van horecainrichtingen' vervangen door 'in de categorie middelzwaar'.
- Aan artikel 5.1 sub c wordt toegevoegd: 'uitsluitend ter plaatse van het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein tot een maximum van zes vestigingen'.
- **Aan artikel 5.1 sub a t/m f wordt toegevoegd '... uitsluitend op de begane grond'.**
- **Aan artikel 5.1 sub g wordt toegevoegd '... uitsluitend op de verdiepingen'.**
- Bij artikel 6.1 Groen wordt de laatste zin sub h als volgt gewijzigd: 'Parkeren is binnen deze bestemming, anders dan in een parkeergarage, niet toegestaan'.
- Artikel 6.2.1 sub a en artikel 6.2.2 sub c komen te vervallen.
- Artikel 8 wordt uit de regels verwijderd aangezien zowel de Julianakazerne als de hospitaalbunker in de Bosjes van Zanen uit de beheersverordening worden gehaald.
- Artikel 9.2.1 sub c komt als volgt te luiden: 'ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap] is een kapverdieping met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden verplicht'.
- Aan artikel 13.2.2 wordt 'straatmeubilair' toegevoegd.
- Uit de artikelen 16.2 en 17.2 worden de regels voor het bouwen van aan- en bijgebouwen verwijderd, waardoor alleen hetgeen vergunningsvrij kan worden gebouwd is toegestaan. Tevens wordt aan deze artikelen toegevoegd dat aan- en bijgebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening reeds aanwezig waren en die niet strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, zijn toegestaan.
- De parkeernormen die als bijlage bij de regels zijn opgenomen worden vervangen door de Nota Parkeernormen Den Haag d.d. 10 oktober 2011, inclusief bijbehorend inlegvel.
- Aan de artikelen 16.1, 17.1 en 18.1 wordt toegevoegd: 'en met uitzondering van opritten naar een garage of garagebox'.
- De artikelen 16.2.1 sub e, 17.2.1 sub d en 18.2.1 sub d komen als volgt te luiden: 'ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap] is een kapverdieping met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden verplicht'.
- Bijlage 1 bij de regels 'Staat van horeca-inrichtingen' wordt vervangen door de 'Staat van horeca-categorieën'.

Toelichting

- In paragraaf 1.1 wordt de zin: 'Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht Benoordenhout' vervangen door 'Het plangebied is voor een groot deel gelegen in het beschermde stadsgezicht Benoordenhout'.
- In paragraaf 1.2 wordt de zinsnede 'Gezien het feit.....niet worden verwacht...' vervangen door 'Gezien het feit dat er zich binnen een deel van het gebied veel ontwikkelingen hebben voorgedaan, waardoor er thans sprake is van een beheerssituatie...'.
- Aan paragraaf 1.3 wordt de volgende zin toegevoegd: 'Bij het bepalen van de grens van de beheersverordening zijn de te verwachten initiatieven bepalend geweest. De initiatieven die ons bekend zijn (bijvoorbeeld het Bronovo ziekenhuis en dakopbouwen in de Sonderdankstraat) zijn gelegen binnen het gebied waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld'.
- In paragraaf 3.3.4 Economie wordt de tekst m.b.t. Structuurvisie Horeca Den Haag verwijderd.
- In paragraaf 3.3.5 zal onder het kopje Welzijn en zorg/Maatschappelijke voorzieningen het verzorgingshuis Gaspard de Coligny worden vermeld.
- De functietabel zal op basis van de inspraakreacties op onderdelen worden aangepast en aangevuld. Zie hiervoor de bijgevoegde concept-beheersverordening.
- De verantwoording van feitelijk/bestaand in hoofdstuk 5 van de toelichting zal worden aangescherpt. Tevens zal hoofdstuk 5 waar nodig worden aangepast naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen in de regels.
- **Aan paragraaf 5.3 wordt de volgende zin toegevoegd: 'Het verbod voor het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoningen betreft een 'nee, tenzij'-constructie: het is niet toegestaan, maar in uitzonderingsgevallen kan hiervan onder voorwaarden - die in artikel 25 zijn opgenomen - worden afgeweken.**
Zie hiervoor de bijgevoegde concept-beheersverordening'.
- De tekst van paragraaf 3.3.2.1 van de toelichting van de beheersverordening zal worden vervangen door de volgende tekst:

Den Haag groeit, er komen meer inwoners, meer banen en ook meer bezoekers. Dit zorgt voor een toename van het verkeer van, naar en in de stad. Bovendien reizen mensen steeds meer en over langere afstanden. In de Structuurvisie Den Haag 2020 (Wêreldstad aan Zee) heeft de gemeenteraad de ambities voor de toekomst van de stad vastgesteld. Den Haag wil groeien en aantrekkelijker worden als stad om in te wonen, werken en leven. Om al deze wensen te kunnen verenigen is een toekomstgerichte visie op verkeer en vervoer noodzakelijk. De nieuwe Haagse Nota Mobiliteit (HNM) beschrijft het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag voor de periode 2010 tot 2020

en geeft een koers aan voor de toekomst. Centraal thema is 'duurzame bereikbaarheid'. Het doel is een goed bereikbare en leefbare stad. Daarbij wil de gemeente duidelijke keuzes maken. Om de toenemende mobiliteit op te vangen, gaat Den Haag fors investeren in het openbaar vervoer en de fiets. Zo krijgt het gehele Haagse tramnet het kwaliteitsniveau van Randstadrail. Maar ook het wegennet wordt verbeterd door aanleg van het Trekvliettracé en voltooiing van de Internationale Ring. Daarnaast kiest Den Haag voor het slim organiseren van de mobiliteit, bijvoorbeeld door het bundelen van het autoverkeer op hoofdwegen. De overstap van auto naar fiets of openbaar vervoer moet aantrekkelijker worden. Om de toenemende mobiliteit mogelijk te maken, wil de gemeente ook reizigers in staat stellen meer keuzes te maken. De nota licht de zeven hoofdpunten van het beleid toe en benoemt in het uitvoeringsprogramma programma's, projecten en maatregelen. Bij de uitvoering is aandacht voor het monitoren van resultaten.

In de Haagse Nota Mobiliteit zijn zeven beleidskeuzes benoemd:

1. Een duurzame en gezonde stad
2. Betrouwbare bereikbaarheid van 'toplocaties'
3. Vergroten marktaandeel openbaar vervoer
4. Stimuleren fietsgebruik
5. Bundelen en ordenen van het autoverkeer
6. Verhogen van ketenmobiliteit (combinatiereizen openbaar vervoer met auto of fiets)
7. Meer rust en ruimte in woongebieden.

- De tekst van paragraaf 4.8 Archeologie wordt vervangen door de volgende geactualiseerde tekst: Op 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd (Wet op de archeologische monumentenzorg). De wijziging houdt in dat bij ruimtelijke plannen de betrokken overheid ervoor zorgt dat archeologische waarden tijdig worden opgespoord (door middel van archeologisch vooronderzoek) zodat ze in de belangenafweging kunnen worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daar neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in. Een nieuw element is de bepaling dat "de verstoorder betaalt": initiatiefnemers van projecten die schade aan archeologische waarden zullen veroorzaken zijn verantwoordelijk voor de kosten van het noodzakelijk archeologisch onderzoek.

De gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (Monumentenwet, artikel 38a). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld. In de Beleidsnota Archeologie geeft de gemeente aan hoe de gemeente zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost.

Gemeentelijk beleid

Op de gemeentedekkende AWVK komen drie eenheden voor waaraan de gemeente beleid heeft gekoppeld:

1. Terreinen met een archeologische *waarde*, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemversturende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld;
2. Gebieden waar archeologische resten en sporen kunnen worden *verwacht* (op basis van de bodemopbouw en/of historische kaarten). Bij activiteiten met een bodemverstoring groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld stelt de gemeente hier voorwaarden voor onderzoek en bescherming van mogelijk aanwezige sporen en resten.
3. Gebieden waar geen archeologische sporen/resten (meer) worden verwacht. Hier verbindt de gemeente op het gebied van de archeologie geen voorwaarden aan bodemversturende activiteiten.

Van initiatiefnemers van activiteiten met bodemverstoringen in zones met een archeologische waarde of verwachting wordt in het kader van vergunningverlening gevraagd om de archeologische waarde van het terrein dat door de bodemingreep verstoord wordt in voldoende mate vast te stellen. In gebieden waarvan de archeologische waarde al is vastgesteld wordt ook gekeken naar de mate van bedreiging van de archeologische waarden door het bouwplan. Als blijkt dat er sprake is van een bedreiging van behoudenswaardige archeologische resten, kunnen aan de uitvoering van de geplande bodemingreep voorwaarden worden verbonden, zoals:

- technische aanpassingen zodat archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- het laten verrichten van een opgraving teneinde behoudenswaardige resten die verstoord zullen worden, te documenteren en veilig te stellen; of

- de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, archeologisch te laten begeleiden.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht leidt niet tot een bepaling in het bestemmingsplan.

De afdeling Archeologie van de Dienst Stadsbeheer verricht namens het bevoegd gezag de taken en besluitvorming inzake de archeologische monumentenzorg. De kosten van vooronderzoek en indien noodzakelijk opgraving of begeleiding zijn voor de initiatiefnemer. Alle archeologische werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende archeologische partij.

- Aan de toelichting zullen twee kaartjes toegevoegd worden ter verduidelijking van de grens van de bestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie.

BESLISSING VERZOEK OPSTELLEN BESTEMMINGSPLAN

Bij brief van 8 juli 2011 heeft de wijkvereniging Benoordenhout de gemeenteraad verzocht om in plaats van een beheersverordening voor een deel van de wijk (Benoordenhout Noord-Oost) een bestemmingsplan vast te stellen voor de gehele wijk. Dit verzoek is op 8 september 2011 ter afhandeling in handen gesteld van het college van B&W. Het college heeft vervolgens bij brief van 7 oktober 2011 de brief van de wijkvereniging beantwoord. In deze collegebrief is aangegeven dat op basis van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening kan opstellen. De inzet van dit instrument is dan ook niet in strijd met de wet. Het vaststellen van de begrenzing van een bestemmingsplan of beheersverordening behoort tot de beleidsvrijheid die een gemeente toekomt. De begrenzing dient echter wel in het betreffende plan verantwoord te worden. De collegebrief kan niet worden aangemerkt als besluit, aangezien de bevoegdheid om al dan niet een bestemmingsplan vast te stellen bij de gemeenteraad ligt. Door middel van dit raadsvoorstel wordt u alsnog verzocht om een besluit te nemen op het verzoek van de wijkvereniging.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de Wro is een nieuw ruimtelijk instrument naast het bestemmingsplan geïntroduceerd: de beheersverordening. Deze verordening beoogt gemeenten een eenvoudig instrument te bieden om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. De gemeenteraad kan, voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik wordt geregeld. Inmiddels zijn al drie Haagse beheersverordeningen vastgesteld, te weten Wittebrug-Westbroekpark, Westduinpark en Vlietzone.

De gemeente heeft zich tot doel gesteld om in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een actualisering te laten plaatsvinden van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen. Dit is vastgelegd in de "Nota bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020", die op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is ingegaan op de mogelijkheden die het instrument van de beheersverordening biedt in relatie tot de actualiseringsoperatie voor beheergebieden. In de brief van wethouder Norder aan de voorzitter van de Commissie Ruimte van 13 augustus 2010 over ruimtelijke plannen in Den Haag is vervolgens aangegeven dat in het kader van de actualisering van ruimtelijke plannen voor een deel van het Benoordenhout een beheersverordening zou worden opgesteld.

Gezien het feit dat Benoordenhout Noord-Oost voor het overgrote deel uit een uitontwikkelde woonwijk en groen bestaat wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Hiertoe heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2011 een ontwerp-beheersverordening ter inzage gelegen.

Door de wijkvereniging zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen naar voren gebracht op grond waarvan een bestemmingsplan is vereist. De initiatieven die in correspondentie door de wijkvereniging zijn genoemd (bijvoorbeeld de uitbreiding van het Bronovo ziekenhuis) vallen binnen het gedeelte van het Benoordenhout waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is; de Julianakazerne en de hospitaalbunker in de Bosjes van Zanen zijn uit de beheersverordening verwijderd.

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 20 maart 2012,

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. tot herziening van de op het plangebied Benoordenhout Noord-Oost betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Verordening (uitbreidingsplan) Tussen Waalsdorperweg en Wassenaarseweg, d.d. 8 december 1924;
 - Verordening (uitbreidingsplan) Uilennest, vastgesteld d.d. 13 augustus 1951;
 - Bestemmingsplan Bosjes van Zanen, vastgesteld bij raadsbesluit 48, d.d. 4 februari 1980;
 - Bestemmingsplan Bosjes van Zanen, 1^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 312, d.d. 30 juni 1988;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, vastgesteld bij raadsbesluit 349, d.d. 30 juni 1981;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 2^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 72, d.d. 8 april 1999;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 4^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 317, d.d. 25 november 1999;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 7^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 119, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Noordelijke Randweg (Benoordenhout), vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 30 januari 1997;
 - (Partiële) Parapluherziening Dakopbouwen (diverse bestemmingsplannen), vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004.
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- II. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.BV0213GBenoorden-40ON.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- III. het verzoek van de wijkvereniging Benoordenhout d.d. 8 juli 2011 tot het opstellen van een bestemmingsplan voor Benoordenhout Noord-Oost af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen inspraakreacties en de ontwerp-beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 3).

Na vaststelling van de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, wordt het identificatienummer van de beheersverordening gewijzigd van NL.IMRO.0518.BV0213GBenoorden-40ON in NL.IMRO.0518.BV0002GBenoordhtNO-50VA.