



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
DSO/2011.1612  
RIS 245724

VASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN SCHENKWEG 5  
(BESTEMMINGSPLAN BEZUIDENHOUT-WEST)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende:

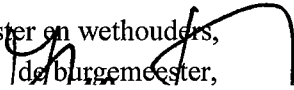
- dat de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 2 december 2010 (rb 137), het Bestemmingsplan Bezuidenhout-West heeft vastgesteld;
- dat gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 19, lid 1, van de regels van het bestemmingsplan Bezuidenhout-West, burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Groen', ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigingen in de bestemming 'Wonen en Verkeer-Verblijfstraat';
- dat dit wijzigingsplan de bouw van een appartementencomplex met 62 jongerenwoningen mogelijk maakt;
- dat dit wijzigingsplan "Schenkweg 5" de bestemming 'Wonen' (W) en 'Verkeer- Verblijfstraat' (V-VS) kent;
- dat het ontwerp-wijzigingsplan van 14 oktober tot en met 24 november 2011 ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van terinzageligging van het ontwerp-wijzigingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat drie (instemmende) reacties van overlegpartners zijn ontvangen.

Besluit:

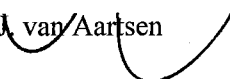
- I. De zienswijzen, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ongegrond te verklaren.

- III. Vast te stellen het Wijzigingsplan Schenkweg 5, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Bezuidenhout-West, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. WP0002GSchenkweg5-40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 10 januari 2012

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,  de burgemeester,

mw. A.W.H. Bertram

J.J. van Aartsen 

## Toelichting

### INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 4 oktober 2011 (rm 2011.217; RIS 181383), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Schenkweg 5, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Bezuidenhout-West.

#### - *Begrenzing*

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Schenkweg 5.

#### - *Aanleiding en doel*

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het initiatief van woningcorporatie Vestia om op bovengenoemde locatie een appartementencomplex met 62 jongerenwoningen te realiseren. Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bezuidenhout-West (moederplan). Dit bestemmingsplan is op 2 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie heeft de bestemming "Groen". In de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 19 van de planregels van bestemmingsplan Bezuidenhout-West). Deze bepaling geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de groenbestemming om te zetten in een woonbestemming.

#### - *Bouwplan*

Op 20 december 2010 is in opdracht van Vestia door Ceres Projecten een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor bovengenoemd initiatief. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Bezuidenhout-West. Dit wijzigingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het initiatief.

Het initiatief versterkt de woonfunctie, vormt een logisch vervolg op eerdere bouwinitiatieven in de nabije omgeving en is stedenbouwkundig goed inpasbaar in de wijk Bezuidenhout-West.

### PROCEDURE

#### - *Inspraak*

Op grond van het artikel 2 lid 1 van de "Inspraak- en participatieverordening Gemeente Den Haag", kan het bestuursorgaan er voor kiezen wel of geen inspraak te verlenen.

Het college heeft bij besluit van 4 oktober 2011, kenmerk DSO/2011.1420 (RIS 181384), besloten de inspraak via de zienswijze procedure te laten plaatsvinden.

#### - *Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2011 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. Het ontwerp-wijzigingsplan was tegelijkertijd in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/wijzigingsplannen](http://www.denhaag.nl/wijzigingsplannen).

Omtrent het ontwerp-wijzigingsplan zijn twee zienswijzen ingediend en zijn drie reacties van overlepartners ontvangen.

### INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

| <u>Kenmerk</u>   | <u>Naam en adres</u>                 |
|------------------|--------------------------------------|
| 1. DSO/2011.1579 | Dhr. E.P. Mulder en mw. G.H. Macnack |
| 2. JZ/2011.268   | Wijkberaad Bezuidenhout-West         |

### Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. De zienswijze(n) zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke vereisten.

## Behandeling zienswijzen

DSO/2011.1579

Dhr. E.P. Mulder en mw. G.H. Macnack

De heer Mulder en mevrouw Macnack hebben de volgende zienswijze (geciteerd);

“Tekent hierbij bezwaar aan tegen het ontwerp-wijzigingsplan en besluit van het oprichten van een appartementencomplex met 62 jongerenwoningen en parkeervoorziening t.p.v. Schenkweg nummer 5 en Hendrick Hamelplantsoen.

- 1).Ik ben het niet eens met het wijzigingsplan beslissing omdat:
- 2).Het gebouw te groot en te hoog gaat worden, en niet past in de huidige woonomgeving
- 3).Het gebouw aanzienlijk groter wordt dan het voorgaande pand wat is afgebroken.
- 4).Het dag en zon licht verdwijnt uit de woonkamer. Het vrije uitzicht wordt belemmerd.
- 5).Het drukker wordt in de wijk met verkeer.
- 6).Er te weinig parkeerplaatsen bijkomen, namelijk maar 8 plaatsen op 62 nieuwe appartementen. Dit is veel te weinig.
- 7).De parkeerdruk zal groot worden. Men moet al betalen voor een parkeervergunning om te mogen parkeren in een omgeving waar te weinig parkeergelegenheid is.
- 8).Overlast van de bouwactiviteiten in het algemeen.
- 9).Schade aan muren en riolering door heiwerk en grondwater onttrekking.
- 10). De verkoopwaarde van mijn woning zal gaan dalen.

Ik ben van mening dat besloten moet worden:

Dat er geen groot gebouw moet komen en ook niet groter dan het voorgaande gebouw. Ik wil graag in aanmerking komen voor kostenvergoeding:

De verkoopwaarde van mijn woning zal minder gaan opbrengen. De waarde van de WOZ is in 2011 verhoogt naar 142000 euro. Met de verkoop van de woning zal de waarde van de woning aanzienlijk lager uitvallen i.v.m. het op te richten wooncomplex.”

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

### *Stedenbouwkundige inpassing*

In het bestemmingsplan Bezuidenhout-West is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om een nieuw woongebouw met een bouwmassa van vier bouwlagen met terugliggende vijfde bouwlaag te realiseren.

Deze mogelijkheid is opgenomen omdat binnen Den Haag een groot gebrek aan ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen Den Haag is ruimte nodig voor nieuwe woningen en nieuwe functies. Vooral bij woningen geldt dat de huidige woningen door steeds minder personen per woning worden gebruikt. Om toch binnen Den Haag minstens hetzelfde aantal bewoners te kunnen houden om daarmee het voorzieningenpeil (werkgelegenheid, winkels, voorzieningen op sociaal, medisch en cultureel gebied) te kunnen handhaven wordt ingezet op verdichting en intensivering van bestaand stedelijk gebied. Aangezien Den Haag geen uitbreidingsmogelijkheden heeft, moet alle ruimte in de stad optimaal gebruikt worden.

Het bestemmingsplan heeft van 4 juni t/m 15 juli 2010 ter visie gelegen en is op 2 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld, inclusief de wijzigingsbevoegdheid, waarmee het bouwplan Schenkweg 5 mogelijk kan worden gemaakt.

De plek Schenkweg 5 is een plek waar een aantal woningen toegevoegd kan worden. Er is gekozen voor een bouwhoogte die op vele plekken in de buurt voorkomt, namelijk vier bouwlagen. De vijfde bouwlaag is teruggelegd ten opzichte van de vierde bouwlaag en heeft geen invloed op het beeld van de straat en slechts beperkt invloed op bezonning. De breedte van de straat (afstand tussen voorgevel van de woning van reclamant en de nieuwe voorgevel) wordt over korte afstand 12 meter, een maat die op diverse plekken in de wijk ook voorkomt. Door de afronding van de hoeken van het bouwblok worden de zichtlijnen verbeterd.

In de toelichting van het wijzigingsplan (o.a. hoofdstuk 3) wordt een uitgebreide verantwoording voor de stedenbouwkundige inpassing gegeven.

#### *Bezonning*

Bestuurlijk en beleidsmatig wordt ingezet op het binden van bewoners aan de stad door woningen uitbreidingsmogelijkheden te geven in de vorm van (onder andere) dakopbouwen. Daarbij vindt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats tussen enerzijds de belangen van de bewoner die extra uitbreidingsmogelijkheden krijgt ten opzichte van de belangen van omwonenden die o.a. te maken kunnen krijgen met een achteruitgang van de bezonning van hun woning. De Haagse bezonningsnorm geeft een kader om deze afweging te maken. In deze norm is vastgelegd dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten ontvangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld.

De bezonning van de voorgevel van de woning van reclamant wordt minder. De bezonningsstudie heeft echter aangetoond dat de bezonning op de gevel boven de minimumnorm van de Gemeente Den Haag blijft. De bezonningsstudie is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. In paragraaf 5.4 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt een nadere beschrijving van de toetsing aan de Haagse bezonningsnorm gegeven.

#### *Verkeer en parkeren*

Door de afdeling Verkeer is de bouwaanvraag voor 62 wooneenheden aan de Schenkweg nr 5 beoordeeld op basis van de functie studenten/jongerenhuisvesting. Daarbij is de vastgestelde parkeernorm van 0,25 parkeerplaatsen per woning toegepast. Dit levert een parkeerbehoefte op van 16 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de parkeerplaatsen die niet in het kader van dit initiatief worden gerealiseerd is beoordeeld of deze kunnen worden toegerekend aan de openbare weg in de omgeving.

Of parkeerplaatsen aan de openbare weg toegerekend kunnen worden aan het bouwplan hangt af van de parkeerdruk in de omgeving. Als de parkeerdruk -conform de vastgestelde beleidsnota "Parkeernormen Den Haag"- beneden 80% ligt kunnen parkeerplaatsen aan een bouwplan worden toegerekend.

In 2010 is de regeling betaald parkeren met vergunningen in het Bezuidenhout-West geëvalueerd en is het aantal geparkeerd auto's in het gebied geteld op verschillende momenten van de dag. De resultaten van dit onderzoek zijn vermeld in de brief van de wethouder van Verkeer, Binckhorst en Vlietzone aan de Commissie Leefomgeving (kenmerk: DSB/2010.623 - RIS179186). Uit dit onderzoek bleek dat de bezetting van de parkeerplaatsen in de avond het hoogst was, te weten 72% (zie tabel).

| Bezuidenhout-West | nacht | Ochtend | Middag | Avond |
|-------------------|-------|---------|--------|-------|
| Parkeerdruk       | 66%   | 60%     | 54%    | 72%   |

De parkeerdruk in Bezuidenhout-West blijkt op alle onderzoeksmomenten ruim onder de grens van 80% te liggen. De parkeercapaciteit op straat bedraagt ca. 800 plaatsen, op het drukste moment zijn er dan volgens het onderzoek circa 225 parkeerplaatsen niet bezet.

Uit deze cijfers blijkt dat de toename van de parkeerdruk door de voorgenomen nieuwbouw niet tot overbelasting van de omgeving zal leiden en er voldoende ruimte is om de bestaande en de nieuwe parkeervraag van het bouwplan op te vangen.

Een wijzigingsplan regelt op zichzelf geen ontheffing van de parkeernormen ten behoeve van een concreet initiatief. In het moederplan Bezuidenhout-West zijn parkeernormen opgenomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt op grond van de hierboven genoemde afwegingen tevens ontheffing van de parkeernormen verleend. Het besluit om ontheffing van de parkeernormen te verlenen maakt daarmee te zijner tijd onderdeel uit van de omgevingsvergunning en niet van dit wijzigingsplan.

*Hinder van bouwactiviteiten*

Hinder van bouwactiviteiten is niet volledig te voorkomen. Wel worden door de aannemer maatregelen genomen om de overlast tot een minimum te beperken. Ten tijde van de werkzaamheden zal met geluidsmetingen het geluidsniveau in de gaten worden gehouden. Ook zullen bewoners door de aannemer tijdig op de hoogte worden gebracht van werkzaamheden die geluidsoverlast met zich mee kunnen brengen.

*Schade*

In het bestek is vastgelegd dat de aannemer voor start van de werkzaamheden de woningen en overige gebouwen en objecten in een straal van 50 meter in kaart brengt. Hiervoor zal de aannemer t.z.t. contact opnemen met de eigenaren. De aannemer is verzekerd voor eventuele schade die ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

*Verkoopwaarde woning*

Een eventuele verlaging van de verkoopwaarde van de woning maakt geen direct onderdeel uit van de afwegingen die in deze procedure worden gemaakt. Voor zover reclamant van mening is dat uit dit besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan schade voortvloeit als bedoeld in art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) staat het reclamant vrij hiertoe een separaat verzoek in te dienen nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. In dat verband zal dan overigens ook beoordeeld worden of de eventuele schade voorzienbaar was en of de schade het normale maatschappelijke risico ontstijgt (d.w.z. dat de schade meer dan 2% van de waarde van de woning zal moeten bedragen).

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

JZ/2011.268

Wijkberaad Bezuidenhout-West

Wijkberaad Bezuidenhout-West heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“De wijkraad/bewonerscommissie Bezuidenhout-west maakt bezwaar tegen het feit dat bij de geplande bouw van 62 jongerenwoningen aan de Schenkweg 5 te Den Haag slechts 8 parkeergelegenheden gecreëerd zullen worden.

Dit zal betekenen dat in de wijk een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat.

Ons dringende verzoek is om bij de bouw van betreffende complex meer parkeerplaatsen te maken.”

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.*Verkeer en parkeren*

Door de afdeling Verkeer is de bouwaanvraag voor 62 wooneenheden aan de Schenkweg nr 5 beoordeeld op basis van de functie studenten/jongerenhuisvesting. Daarbij is de vastgestelde parkeernorm van 0,25 parkeerplaatsen per woning toegepast. Dit levert een parkeerbehoefte op van 16 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de parkeerplaatsen die niet in het kader van dit initiatief worden gerealiseerd is beoordeeld of deze kunnen worden toegerekend aan de openbare weg in de omgeving.

Of parkeerplaatsen aan de openbare weg toegerekend kunnen worden aan het bouwplan hangt af van de parkeerdruk in de omgeving. Als de parkeerdruk -conform de vastgestelde beleidsnota “Parkeernormen Den Haag”- beneden 80% ligt kunnen parkeerplaatsen aan een bouwplan worden toegerekend.

In 2010 is de regeling betaald parkeren met vergunningen in het Bezuidenhout-West geëvalueerd en is het aantal geparkeerd auto's in het gebied geteld op verschillende momenten van de dag. De resultaten van dit onderzoek zijn vermeld in de brief van de wethouder van Verkeer, Binckhorst en Vlietzone aan de Commissie Leefomgeving (kenmerk: DSB/2010.623 - RIS179186). Uit dit onderzoek bleek dat de bezetting van de parkeerplaatsen in de avond het hoogst was, te weten 72% (zie tabel).

|                   |       |         |        |       |
|-------------------|-------|---------|--------|-------|
| Bezuidenhout-West | nacht | Ochtend | Middag | Avond |
| Parkeerdruk       | 66%   | 60%     | 54%    | 72%   |

De parkeerdruk in Bezuidenhout-West blijkt op alle onderzoeksmomenten ruim onder de grens van 80% te liggen. De parkeercapaciteit op straat bedraagt ca. 800 plaatsen, op het drukste moment zijn er dan volgens het onderzoek circa 225 parkeerplaatsen niet bezet.

Uit deze cijfers blijkt dat de toename van de parkeerdruk door de voorgenomen nieuwbouw niet tot overbelasting van de omgeving zal leiden en er voldoende ruimte is om de bestaande en de nieuwe parkeervraag van het bouwplan op te vangen.

Een wijzigingsplan regelt op zichzelf geen ontheffing van de parkeernormen ten behoeve van een concreet initiatief. In het moederplan Bezuidenhout-West zijn parkeernormen opgenomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt op grond van de hierboven genoemde afwegingen tevens ontheffing van de parkeernormen verleend. Het besluit om ontheffing van de parkeernormen te verlenen maakt daarmee te zijner tijd onderdeel uit van de omgevingsvergunning en niet van dit wijzigingsplan.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

## INGEKOMEN VOOROVERLEGREACTIES

### Provincie Zuid-Holland

Hierbij laat ik u, namens Gedeputeerde Staten, weten dat wij geen zienswijze in zullen dienen tegen bovengenoemd ontwerp-wijzigingsplan. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid en er spelen geen provinciale belangen op de locatie.

Ten aanzien van deze vooroverlegreactie merken wij het volgende op.  
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Veiligheidsregio Haaglanden

Op 14 oktober hebben wij de kennisgeving ontvangen dat het ontwerp-wijzigingsplan Schenkweg 5 ter inzage ligt. Dit plan maakt deel uit van het Bestemmingsplan Bezuidenhout-West en maakt de realisatie van 62 jongerenwoningen mogelijk. We hebben besloten om op dit wijzigingsplan geen aanvullend advies uit te brengen.

Ten aanzien van deze vooroverlegreactie merken wij het volgende op.  
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Hoogheemraadschap Delfland

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het wijzigingsplan. Wel heeft het Hoogheemraadschap verzocht om de initiatiefnemer, in verband met de bouwwerkzaamheden, expliciet te wijzen op het feit dat direct ten zuiden van het bouwplan onder de Schenkweg een hogedrukpersleiding is gelegen.

Ten aanzien van deze vooroverlegreactie merken wij het volgende op.  
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Ceres Projecten is naar aanleiding van deze reactie gewezen op de nabijgelegen persleiding.

## ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het wijzigingsplan maakt een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Het kostenverhaal is echter anderszins verzekerd middels de daartoe met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.