

Raadsbesluit 30

De raad van de gemeente Den Haag.

Gezien het voorstel van het college van 1 maart 2011,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van Stedin B.V. (JZ/2010.92) voor kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van K. Aydin (Ra 84/2010) en van N.V. Nederlandse Gasunie (Ra 86/2010), in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van de Kamer van Koophandel (Ra 85/2010), in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het punt 'bestemming plinten' en ongegrond voor wat betreft de overige punten;
- V. de zienswijzen van de VROM-inspectie Regio Zuid-West (Ra 93/2010) en de Provincie Zuid-Holland (Ra 94/2010) in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het punt 'verantwoording groepsrisico' en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt 'onvolledige informatie'.
- VI. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren;
- VII. tot herziening van de op het plangebied Transvaal 2010 betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek, vastgesteld bij raadsbesluit 60, d.d. 24-01-1927;
 - Bestemmingsplan Transvaal, vastgesteld bij raadsbesluit 297, d.d. 27-06-1983;
 - Bestemmingsplan Transvaal, 2^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 112, d.d. 20-05-1999;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Uitwerkings- en wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8 maart 2007;
- VIII. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Transvaal 2010, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-40ON en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- IX. dat bij het bestemmingsplan voor Transvaal 2010 geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De gemeente is eigenaar van alle gronden. De grond is - via een overeenkomst - uitgegeven aan een ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal volledig verzekerd.
- X. dat op korte termijn in overleg met de hulpdiensten een calamiteitenplan opgesteld gaat worden voor de Haagse Markt.
- XI. dat er op korte termijn bestuurlijk overleg zal plaatsvinden tussen de gemeente en de provincie en vervolgens ook met de Gasunie met als doel een oplossing te vinden voor het bestaande knelpunt op het gebied van externe veiligheid ter plaatse van de Haagse Markt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2011.

De plv. griffier.
H.R. Lingen

De voorzitter.
J.J. van Aartsen

Voorstel van het college inzake vaststelling Bestemmingsplan Transvaal 2010.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 11 mei 2010 (rm 2010.098-RIS 172634, DSO/2010.1072) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Transvaal 2010 toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het stadsdeel Centrum tussen het centrum van Den Haag en het Zuiderpark. Het wordt begrensd door de wijken Schilderswijk, Groente- en Fruitmarkt, Rustenburg-Oostbroek en het Regentessekwartier. Het bestemmingsplangebied behelst de gehele wijk Transvaal en een klein gedeelte van de wijk Groente- en Fruitmarkt. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Loosduinsekade, de Monstersestraat, de De Heemstraat, de Groenteweg, de Marktweg (inclusief de bebouwing en achtererven) en de De La Reyweg.

- Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 14 december 2006 heeft de raad de nota "Bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de structuurvisie Den Haag 2020" vastgesteld. Volgens deze nota is Transvaal een gebied met prioriteit II. Dit zijn plannen die onder de vigore van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen en waarvoor in principe een adequaat juridisch-planologisch kader geldt. Het vigerende bestemmingsplan Transvaal stamt uit 1984. Doordat sindsdien vele ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en er ingrijpende veranderingen worden voorbereid, is dit bestemmingsplan verouderd. Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan moet inspelen op de reeds gerealiseerde veranderingen en moet een ingrijpende verbetering van Transvaal mogelijk maken. De maatregelen die nodig zijn voor een ingrijpende verbetering zijn neergelegd in het "Wijkplan Transvaal" dat in februari 2004 door de Gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingen die deel uitmaken van het masterplan Lijn 11-zone worden niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat die ontwikkelingen in het kader van het IpSO zijn uitgesteld, dan wel op dit moment nog niet concreet genoeg zijn. Ten behoeve van die ontwikkelingen zal op een later moment een apart bestemmingsplan opgesteld worden.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Met de vaststelling van bestemmingsplan Transvaal 2010 wordt voor wat betreft het plangebied aan deze verplichting voldaan.

- Stedenbouwkundig plan

Transvaal heeft in grote lijnen een goede stedenbouwkundige structuur die op een logische manier is ingebed in het stedelijk weefsel van dit gedeelte van Den Haag. Deze structuur is dan ook de basis voor het stedenbouwkundig plan behorend bij het Wijkplan Transvaal. Hierin wordt voorgesteld om 3000 oude woningwetwoningen te slopen en te vervangen door ca. 1600 nieuwe koop- en huurwoningen.

De essentie van het nieuwe stedenbouwkundig plan bestaat uit:

- Het zonodig, versterken van de stedenbouwkundige structuur. Als er een aantal aaneensluitende blokken worden gesloopt kan de stedenbouwkundige structuur enigszins worden aangepast. Met name rond de Kempstraat worden hiertoe voorstellen gedaan;
- Het verbeteren van het woonklimaat door het creëren van nieuwe woonmilieus met een gedifferentieerde woningvoorraad;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Het verbeteren van de verkeers- en parkeersituatie;
- Het versterken van de groenstructuur.

PROCEDURE

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 31 mei 2010 is het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Stadsgewest Haaglanden, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Tegelijkertijd is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2010 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Ter besparing van de kosten is het de raad eerder toegezonden plan, niet opnieuw bijgevoegd. Het plan bestaat uit een plankaart en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Alle bijlagen bij dit raadsvoorstel (zienswijzen, kaartfragmenten, onderzoek wegverkeerslawaaï, verantwoording groepsrisico, windhinderonderzoek, ontwerp-bestemmingsplan) liggen ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage op de leeskamer bij de Griffie, map no. 67.

INGEKOMEN REACTIES BRO / ZIENSWIJZEN (WRO)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam en adres</u>
Ra 72/2010	U. Yildiz, Aspendos Cafe te Den Haag
Ra 73/2010	H.H. Baser, M & AKI v.o.f. te Den Haag
Ra 74/2010	T.H. Groos, Stomerij T. Groos & ZN te Den Haag
Ra 75/2010	Y. Cetinkaya, Simit SARAYI te Den Haag
Ra 76/2010	P. Sollu, Solen Doner te Den Haag
Ra 77/2010	N. Bhagwandadas, Gebr. Bhagwandadas te Den Haag
Ra 78/2010	H. Sollu, Leitza Corner te Den Haag
Ra 79/2010	B. Naipal, Cafe Pleinzicht Cheers te Den Haag
Ra 80/2010	P. Lachi van Delhi Store vof, M. Elmas van Semra Mode, D. Joshi van City Silks, S. Prahladsingh van Juwelier Prahladsingh te Den Haag
Ra 81/2010	N.J.M. Beelaerts van Blokland namens Wilkohaag Metaal B.V. te Den Haag
Ra 82/2010	N.J.M. Beelaerts van Blokland namens Bedrijvenvereniging Uitenhagestraat te Den Haag
Ra 83/2010	STV Advocaten Mediators namens S. Marhe en mw. N. Autar te Den Haag
Ra 84/2010	K. Aydin
Ra 85/2010	Kamer van Koophandel te Den Haag
Ra 86/2010	N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen
Ra 87/2010	Boelot Metaalbewerking te Den Haag
Ra 88/2010	J. van Delden, Gebr van Delden, Stucadoors te Den Haag
Ra 89/2010	I. Ayaz te Den Haag
Ra 90/2010	ARAG Rechtsbijstand namens P. van Bergenhenegouwen sr te Den Haag
Ra 91/2010	Dengerink & Kremer advocaten namens A. Yildiz en K. Yildiz, Yildiz Doner-Kebab Grillrestaurant te Den Haag
Ra 92/2010	O.J. Van der Bijl, Autobedrijf Van der Bijl Den Haag B.V. te Den Haag
Ra 93/2010	VROM-Inspectie Regio Zuid-West te Rotterdam
Ra 94/2010	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland te Den Haag
Ra 95/2010	M. van Bergenhenegouwen te Den Haag
Ra 96/2010	P. Bergenhenegouwen te Den Haag
Ra 97/2010	P. Bergenhenegouwen, Onderhoudsbedrijf PVB te Den Haag
Ra 98/2010	mw H. van Bergenhenegouwen Nolten te Den Haag
Ra 99/2010	P. Bergenhenegouwen sr te Den Haag
Ra 100/2010	R. Kamp, Van Popering BV te Den Haag
DSO_JZ/2010.92	Stedin B.V. te Delft
DSO_JZ/2010.140	Deen advocaten namens J. Akyol te Den Haag

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Ra 72/2010, Ra 73/2010, Ra 74/2010, Ra 75/2010, Ra 76/2010, Ra 77/2010, Ra 78/2010, Ra 79/2010:

U. Yildiz van Aspendos Cafe, H.H. Baser van M & AKI v.o.f., T.H. Groos van Stomerij T. Groos & ZN, Y. Cetinkaya van Simit SARAYI, P. Sollu van Solen Doner, N. Bhagwandas van Gebr. Bhagwandas, H. Sollu van Leitza Corner en B. Naipal van Cafe Pleinzicht Cheers hebben de volgende gelijkluidende zienswijze:

Reclamanten geven aan door de Kamer van Koophandel op de hoogte te zijn gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Zij vinden het jammer dat de gemeente Den Haag op geen enkele wijze kennis heeft gegeven van de terinzagelegging. Kern van het bezwaar is;

De bedrijfsruimtes zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet als bedrijfsruimte bestemd. De bedrijfsruimtes zijn bestemd als woonruimte, terwijl ze in het huidige bestemmingsplan en nog eerder als bedrijfsruimte bestemd waren. Op de nieuwe bestemmingsplankaart heeft de hele Hoefkade een gele kleur, terwijl andere gebieden als de Kempstraat en de Paul Krugerlaan netjes een rode kleur (als bedrijfsruimte) hebben gekregen. Reclamanten zijn van mening dat hun rechten worden ondermijnd doordat de gemeente de bedrijven als woonruimte bestemd met een functie bedrijf. Dit heeft gevolgen in de toekomst. Bij stadsvernieuwing of sloop zullen zij dan geen bedrijfsruimte toegewezen krijgen.

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

De gemeente Den Haag heeft op de gebruikelijke wijze kennis gegeven aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan, namelijk via een publicatie in de Posthoorn en de Staatscourant en op de website van de gemeente. Daarmee is voldaan aan de wettelijke procedure-eisen conform artikel 3.8 Wro.

De bedrijfsruimtes van reclamanten zijn allemaal conform de bestaande situatie bestemd. De panden hebben weliswaar een woonbestemming, maar op de begane grond is middels een functieaanduiding op de plankaart een afwijkende functie toegestaan (bv. bedrijf, detailhandel of horeca). Geen van de bedrijven van reclamanten is dus wegbestemd. De panden gelegen aan de Paul Krugerlaan, waar reclamanten naar verwijzen, hebben inderdaad een gemengde bestemming gekregen. Daar zijn echter in de hele straat niet-woonfuncties op de begane grond toegestaan. De Paul Krugerlaan maakt namelijk samen met de Kempstraat/Hobbemaplein en het Hoflandplein deel uit van de winkelconcentratiegebieden in Transvaal die zijn aangewezen in het Haagse beleid voor detailhandel. Het is de bedoeling dat in deze gebieden met name functies als detailhandel en horeca worden geconcentreerd. In de rest van de wijk mogen bestaande afwijkende functies op de begane grond blijven bestaan, maar het is niet de bedoeling dat er nieuwe functies bijkomen. Er is daarom voor gekozen de concentratiegebieden een gemengde bestemming te geven en de overige afwijkende functies middels een gedetailleerde functieaanduiding conform de bestaande situatie te bestemmen. Hierdoor worden de rechten van reclamanten niet ondermijnd, omdat zij positief zijn bestemd en hun bedrijfsvoering dus gewoon kunnen voortzetten, ook na eventuele stadsvernieuwing of sloop-nieuwbouw. De functie bedrijf op de begane grond blijft immers toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

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

Ra 80/2010:

P. Lachi van Delhi Store vof, M. Elmas van Semra Mode, D. Joshi van City Silks, S. Prahadsingh van Juwelier Prahadsingh hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

Reclamanten zijn allen winkeliers aan de Paul Krugerlaan en hebben al enige jaren de prangende behoefte om hun winkelruimte uit te breiden. Horizontale uitbreiding naar de naburige panden is niet mogelijk en de uitbreiding in de diepte is al volledig uitgenut. Er is echter nog altijd een dringende behoefte naar extra oppervlak. Dit extra oppervlak kan in de bovenliggende verdieping worden gecreëerd. Zowel het vigerende als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt dit echter niet mogelijk. Reclamanten zijn als winkeliers tevens eigenaar van, in ieder geval, de eerste verdieping en zijn derhalve in staat deze verticale uitbreiding spoedig te realiseren. Zij zijn van mening dat door het creëren van een etalage op de 1^e verdieping de uitstraling van de winkelstraat sterk wordt bevorderd. Uit voorbeelden uit het buitenland, zijn reclamanten ervan overtuigd dat hiermee een verdere positieve impuls voor de Laan ontstaat en dat de goed verlichte etalages op de verdieping zullen bijdragen aan het veiligheidsgevoel op straat.

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

Het toestaan van niet-woonfuncties op de verdiepingen in een winkelstraat past niet binnen het economisch beleid van de gemeente. Dit zou dan namelijk overal moeten worden toegestaan en dat is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid niet wenselijk. Dat zou er toe kunnen leiden dat er bijv. kantoorfuncties, opslag, paskamers en dergelijke aan de winkelfunctie gerelateerde functies op de verdiepingen gerealiseerd worden wat weer leidt tot een rommelig beeld, terwijl het juist de bedoeling

is de uitstraling van de Paul Krugerlaan als aantrekkelijk gemengd woon- en winkelgebied te bevorderen.

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

Ra 81/2010:

N.J.M. Beelaerts van Blokland heeft 2 zienswijzen ingediend, namens Wilkohaag Metaal B.V. en Bedrijvenvereniging Uitenhagestraat. Deze zienswijzen zijn nagenoeg gelijk. Hieronder worden de gelijklopende punten opgesomd:

Onjuiste wijze van bestemmen

1. Menig als “Bedrijf” bestemd perceel is gesplitst in één deel dat nader is aangeduid als “bedrijf tot en met categorie 2” en één deel dat nader is aangeduid als “bedrijf tot en met categorie 3.2”. Het overgrote deel van de aanwezige bedrijfsvoeringen laat zich echter niet zomaar verenigen met een dergelijke splitsing in categorieën, omdat er op de percelen in het algemeen één hoofdactiviteit plaatsvindt, die in één categorie valt.
2. Reclamanten achten het in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat de bestaande bedrijfsvoeringen op het bedrijventerrein niet direct worden toegestaan onder de met het Ontwerpbestemmingsplan voorgestane planologische regeling
3. De in het Ontwerpbestemmingsplan geboden ontheffingsmogelijkheden doen niet af aan voormelde strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Het getuigt namelijk niet van een juist planologisch beleid om legale activiteiten in eerste instantie te verbieden en deze in tweede instantie door middel van een ontheffing weer toe te staan.

Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

4. Bovendien ontbreekt er een overzicht van de huidige vergunde activiteiten, zodat het er tevens voor gehouden dient te worden dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de feitelijke situatie.

Ontheffingsmogelijkheden strijdig met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro

5. Met betrekking tot voormelde ontheffingsmogelijkheden merken reclamanten nog het volgende op. Artikel 3 van de planregels geeft in lid 3.4 onder a en onder b wel een mogelijkheid tot ontheffing van de gebruiksregels. Zo zijn B&W bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder a ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Reclamanten achten de onder artikel 3.4 onder a sub 3, alsmede artikel 3.4 onder b sub 2, van de planregels in strijd met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c Wro, waarin is bepaald dat bij een bestemmingplan kan worden bepaald dat B&W met inachtneming van de bij het plan te geven regels van bij het plan aan te geven regels, ontheffing kunnen verlenen. In lijn met de jurisprudentie ter zake van de oude binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 WRO, dient voormelde aan B&W te geven bevoegdheid te worden begrensd met objectieve criteria. Van objectieve criteria is geen sprake, waarmee dan ook in strijd wordt gehandeld met de Wro. Voorts biedt de voorwaarde dermate weinig houvast dat het er tevens voor gehouden dient te worden dat het voorschrift een strijdigheid oplevert met het beginsel van de formele rechtszekerheid.
6. Voorts achten reclamanten de onder artikel 3.4 onder a sub 2, alsmede gelijklopend artikel 3.4 onder b sub 1, van de planregels genoemde voorwaarde onjuist. Vermeld wordt dat er bij de binnenplanse ontheffing niet de vestiging van een geluidszoneringsplichtige inrichting mag dienen. Noch uit de planregels, noch uit de plantoelichting blijkt welke categorieën van inrichtingen hieronder worden verstaan.

Onjuiste beperking plangebied

7. Daarnaast is reclamanten de mening toegedaan dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening nu er slechts een beperkt deel van het bedrijventerrein is opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren, laden en lossen

8. Voorts wordt in artikel 3.3 onder e van de planregels bepaald dat de bedrijven op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moeten hebben. De huidige situatie is echter zo, dat deels wordt geparkeerd op het binnenterrein aan de openbare weg. Gezien de grote parkeerdruk in de wijk en het karakter van het terrein zullen deze parkeermogelijkheden gehandhaafd moeten blijven. Voorts

zal de bevoorrading van de aanwezige bedrijven door de versmalling van het wegprofiel ernstig worden bemoeilijkt.

Strijd met regionaal/provinciaal planologisch beleid

9. Voorts is reclamanten de mening toegedaan dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het regionaal planologisch beleid, zoals neergelegd in het RSP. In het onlangs vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) is bepaald dat het terrein zijn functie als bedrijventerrein met de typering werkterrein dient te behouden. Het RSP maakt slechts één kanttekening, te weten dat de nodige herontwikkeling dient te leiden tot een betere uitstraling en efficiënter gebruik van ruimte. Vanzelfsprekend mag een dergelijke herontwikkeling niet ten koste gaan van het karakter van het bedrijventerrein als werkterrein. In het bijzonder de toevoeging van de woonbestemming op het bedrijventerrein is in strijd met zowel provinciaal beleid als in strijd met de bedrijven-terreinenstrategie die deel uitmaakt van het RSP. Op grond van deze strategie (Afsprakenkader/-punt 5) zijn op bedrijventerreinen slechts bedrijven toegestaan als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. Andere functies, zoals horeca en leisure zijn slechts toelaatbaar als deze een toegevoegde waarde voor de op het terrein gevestigde bedrijven hebben en als deze als extra laag worden toegevoegd aan de bedrijfsruimte. Op een enkele uitzondering na (zie PDV/GDV beleid Haaglanden) is detailhandel op een bedrijventerrein evenmin toegestaan.

Gelet op het voorgaande stellen reclamanten voorop dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die zich niet laat verenigen met een bedrijfsvoering in de categorie tot en met 3 — zoals ten behoeve van woondoeleinden — in strijd is met het vigerend (regionaal) planologisch beleid en mitsdien niet kan leiden tot een goede ruimtelijke ordening (ABRS 17 januari 2007, nr. 200602884/1, AB 2007/54).

In de zienswijze van de bedrijvenvereniging wordt naast bovenstaande punten ook het volgende punt naar voren gebracht:

10. De Bedrijvenvereniging kan zich bovendien niet aan de indruk onttrekken dat het voor de bedrijfsvoering bestemde deel van het Bedrijventerrein kleiner — namelijk smaller aan de zijde van de tramlijn — wordt, zonder dat wordt aangegeven wat de noodzaak hiertoe is. Het is van groot belang dat het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk kan worden benut; het wegbestemmen van bebouwingmogelijkheden staat hier haaks op en zonder een deugdelijke motivering voor dit wegbestemmen, wordt in strijd gehandeld met een deugdelijke belangenafweging.

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

1. Bij het bepalen van de milieucategorieën is uitgegaan van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (versie 2009). Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijken en gemengd gebied. Omdat ter plaatse van het Uitenhageterrein een situatie is ontstaan waarin de woningbouw direct grenst aan de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein, kan hier niet gesproken worden van een rustige woonwijk. Het gebied wordt daarom aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden genoemd in de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In de uitgave wordt aangegeven dat wanneer sprake is van een het omgevingstype gemengd gebied, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Verdere reducties zijn volgens de VNG niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. Uitgaande van de richtafstanden voor gemengd gebied, moet voor bedrijven in categorie 3 een minimale afstand van 30 meter tot aan woningbouw worden aangehouden. Er is daarom in het bestemmingsplan voor gekozen om binnen een afstand van 30 meter vanaf de woonbestemming bedrijven tot maximaal categorie 2 toe te staan en in de rest van het gebied bedrijven tot maximaal categorie 3.2. Middels een binnenplanse ontheffing worden onder bepaalde in de ontheffing genoemde voorwaarden bedrijven in respectievelijk categorie 3 en 4 toegestaan. Overigens staat ook het huidige Stadsvernieuwingsplan Transvaal direct grenzend aan de woonbebouwing alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toe. Begin jaren '80 bestond echter de VNG-uitgave met richtafstanden nog niet, waardoor er geen eisen met betrekking tot de aan te houden afstanden zijn opgenomen in het Stadsvernieuwingsplan. Bovendien bevindt in de huidige situatie het overgrote deel van de aanwezige bedrijven zich in milieucategorie 2. Slechts 5 bedrijven bevinden zich in categorie 3.1 en er zijn geen bedrijven in een hogere milieucategorie gevestigd op het terrein. Het overgrote deel van de aanwezige bedrijfsvoeringen laat zich dus prima verenigen met de splitsing in categorieën, omdat het bedrijven zijn in categorie 2 of lager. De bedrijven (waaronder Wilcohaag) in milieucategorie 3.1 die zich al dan niet gedeeltelijk binnen een bestemmingsvlak bevinden waar maximaal categorie 2 is toegestaan, bevinden zich ook in het huidige bestemmingsplan al dan niet

gedeeltelijk op gronden waar maximaal categorie 2 is toegestaan. Er is dus geen sprake van het wegbestemmen van bedrijven of het beperken van bedrijfsvoeringen.

2. Gelet op het gestelde onder punt 1 zou het juist in strijd met een goede ruimtelijke ordening zijn om direct grenzend aan de woonbebouwing bij recht bedrijven in categorie 3 toe te staan.
3. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met herontwikkelen van het bedrijventerrein Uitenhagestraat conform het projectdocument vernieuwing Bedrijventerrein Uitenhagestraat uit 2006. Er is dus rekening mee gehouden dat bedrijven zullen verdwijnen, een andere plek zullen krijgen ofwel dat nieuwe bedrijven zich er zullen vestigen. Bij het herinrichten van het gebied getuigt het van een goede ruimtelijke ordening om rekening te houden met de huidige gangbare afstandseisen tot aan woningen en andere gevoelige functies en niet uit te gaan van de situatie zoals die in het verleden was (toen dergelijke afstandseisen nog niet werden gehanteerd). Het is immers vanuit milieuoogpunt niet langer wenselijk bedrijven in milieucategorieën 3 en 4 direct naast woningen te vestigen. De binnenplanse ontheffingen zijn onder andere opgenomen om bestaande bedrijven de mogelijkheid te bieden zich op het bedrijventerrein te handhaven of herhuisvesten, al dan niet na het treffen van de benodigde maatregelen.
4. Zoals onder punt 3 al staat aangegeven wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de herontwikkeling van het bedrijventerrein en er wordt dus niet uitgegaan van de huidige situatie op het terrein. Vervolgens is, rekening houdend met de huidige regelgeving en afstandseisen, getracht, al dan niet middels een binnenplanse ontheffing, om toch zo veel mogelijk ruimte te bieden aan bedrijven in de hogere milieucategorieën (3 en 4). Er is overigens wel degelijk rekening gehouden met de bestaande situatie op het bedrijventerrein. Uit een inventarisatie van de vergunde situatie op het bedrijventerrein is gebleken dat het overgrote deel van de bedrijven in milieucategorie 2 vallen en die passen dus allemaal bij recht binnen het huidige bestemmingsplan. Er bevinden zich op het bedrijventerrein slechts 5 bedrijven die binnen categorie 3.1 vallen. Op het terrein bevinden zich in de huidige situatie geen bedrijven met een hogere milieucategorie dan 3.1. De bedrijven in milieucategorie 3.1 die zich (al dan niet gedeeltelijk) bevinden binnen het bestemmingsvlak waarbinnen bij recht maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, worden niet beperkt door de nieuwe woonfuncties die het bestemmingsplan mogelijk maakt in de gemengde bestemming langs de Loosduinsekade. Binnen 30 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak GD-1 (wordt GD-3) bevinden zich namelijk geen bedrijven in milieucategorie 3 of hoger.
5. Lid 3.4 'ontheffing van de gebruiksregels' is wel degelijk begrensd met objectieve criteria. Er is immers duidelijk aangegeven aan welke criteria moet worden voldaan om de ontheffing te kunnen verlenen. Overigens zal dit artikel nog iets anders geformuleerd gaan worden (zie ambtshalve wijzigingen).
6. in artikel 2.4 en bijlage 1 van het IVB (Inrichtingen- en vergunningenbesluit) wordt verwezen naar bedrijven die op een gezoneerd industrieterrein moeten zijn gevestigd. Het IVB vervalt per 1 oktober 2010. De lijst wordt dan opgenomen in het Besluit Omgevingsrecht (BOR). In artikel 2.1 onder 3 wordt verwezen naar bijlage 1 onderdeel D waar de bedrijven staan genoemd.
7. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.1.4 'Gemeentelijk beleid') al wordt vermeld, zijn diverse ontwikkelingen die volgen uit het op 11 december 2009 vastgesteld masterplan lijn 11 nog onvoldoende uitgewerkt om ze te kunnen meenemen in onderhavig bestemmingsplan. De woontoren op de hoek Monstersestraat/Loosduinsekade en de bebouwing langs de Loosduinsekade maakten echter al onderdeel uit van het projectdocument dat in 2006 voor de Uitenhagestraat is vastgesteld. Ze zijn daarom concreter en de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Er is daarom voor gekozen deze ontwikkelingen wel mee te nemen in het bestemmingsplan en de overige ontwikkelingen niet.
8. In de nieuwe situatie wordt een deel van de huidige Uitenhagestraat verlegd, zodat één centrale ontsluitingsweg ontstaat tussen de Loosduinsekade en de Monstersestraat. Deze weg is, net als de huidige Uitenhagestraat, 18 meter breed. Dat is ruim voldoende. In het handboek openbare ruimte van de gemeente is bepaald dat een ontsluitingsweg (van 2 rijbanen) op een bedrijventerrein minimaal 7 meter breed moet zijn. Een doorsnede van 18 meter is dus ruim voldoende voor een weg met 2 rijbanen en trottoirs aan weerszijden. Het parkeren ten behoeve van de nieuwbouw wordt opgelost in de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing. Er is overigens geen sprake van het wegbestemmen van een parkeerterrein. Volgens het vigerende stadsvernieuwingsplan Transvaal heeft het hele terrein een (uit te werken) bedrijvenbestemming. Het parkeerterrein is niet als

zodanig bestemd en zou dus ook al volgens het vigerende stadsvernieuwingsplan bebouwd mogen worden.

9. De Uitenhagestraat komt ook in het gemeentelijke beleid niet in aanmerking voor transformatie van functies en krijgt daarom in het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Het terrein zal gerevitaliseerd worden waarbij de bedrijfsfunctie blijft behouden. Aan de Loosduinsekade zal functiemenging plaatsvinden door het plaatsen van woningen boven de bedrijvenplint. Hier is een bestemming 'Gemengd' opgenomen waarbij boven de bedrijvenplint woningen zijn toegestaan. De woningen aan de Loosduinsekade worden toegevoegd om stedenbouwkundige redenen en als compensatie voor het woningverlies als gevolg van de herstructurering in Transvaal. Het totale oppervlak aan bedrijfsruimte zal hierdoor niet afnemen. In het Regionale Structuurplan Haaglanden is de Uitenhagestraat beschreven als een herstructureringslocatie. Op deze locaties is intensivering gewenst en zijn geen functiewijzigingen toegestaan. Op de kaart in hetzelfde structuurplan waarbij de ontwikkellocaties zijn opgenomen is de Uitenhagestraat opgenomen als transformatielocatie waar gedeeltelijke functiewijziging mogelijk is. Dit spreekt elkaar enigszins tegen. Door plaatsing van woningen op de plint vindt echter geen functiewijziging maar functiemenging plaats. Het areaal bedrijfsoppervlak neemt niet af. In de door indiener genoemde afspraak uit de Regionale Bedrijventerreinenstrategie wordt aangegeven dat afwijkende functies als kantoor, detailhandel en leisure niet mogen leiden tot verlies van bedrijfsvloeroppervlak. Dat is hier ook niet het geval omdat we, zoals ook in dezelfde afspraak beschreven staat, de grond 'dubbel' gebruiken met vestiging van een afwijkende functie op de bedrijvenplint. In de Provinciale Structuurvisie staat behoud van (binnenstedelijk) bedrijvigheid voorop. De afstemming tussen vraag en aanbod dient plaats te vinden door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande (en geplande) bedrijventerreinen. In de Provinciale Verordening wordt aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen die (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen toestaan om de ruimte voor bedrijventerreinen optimaal beschikbaar te houden. Het areaal bedrijfsoppervlak blijft gelijk omdat de woningen op de bedrijvenplint worden geplaatst. Het bestaande areaal aan bedrijfsoppervlak zal bij de revitalisering van de Uitenhagestraat zelfs toenemen omdat aan de Monstersestraat verdiepingen worden gerealiseerd waar bedrijfsruimten mogelijk zijn. De gemeente is kortom van mening dat voldaan wordt aan het provinciale en regionale beleid.
10. De rooilijn van de bebouwing langs de Monstersestraat wordt teruggelegd om twee redenen. Ten eerste om de toekomstige middenligging van de tram mogelijk te maken en ten tweede om te kunnen voldoen aan de bestaande regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Daarin is namelijk bepaald dat er aan weerszijden van een hogedrukaardgasleiding een bebouwingsvrije zone van 14 meter moet zijn. De bebouwingsgrens is daarom op 14 meter van de leiding gelegd.

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

Ra 83/2010:

STV Advocaten Mediators namens S. Marbe en mw N. Autar hebben de volgende zienswijze: Reclamanten zijn eigenaar van een onroerende zaak in het bestemmingsplangebied, gelegen aan de Herman Costerstraat.

De bestemming die aan die onroerende zaak is gegeven is boven wonen, waarbij het is toegestaan dat de bewoner op de begane grond kantoor houdt. Bijzonder is dat er een voorschrift is opgenomen dat er geen scheiding mag zijn tussen de bewoner enerzijds en de exploitant van de bedrijfsruimte op de begane grond anderzijds, hetgeen de exploitatie van een dergelijke onroerende zaak ernstig belemmert in een geval als dat van reclamant, die de onroerende zaak als belegging voor de verhuur heeft gekocht. Het blijkt in de praktijk niet mogelijk om huurders te vinden die boven wonen en beneden zaak voeren, al helemaal niet omdat detailhandel niet is toegestaan en het feitelijk alleen maar kan gaan om kantoorfuncties of andere functies, die in elk geval niet zonder meer publiek toegankelijk zijn. Reclamant verzoekt de gemeente een scheiding tussen de woonfunctie boven en de kantoorfunctie beneden mogelijk te maken en daarnaast de bestemming voor de plint (Begane grond) te verruimen, zodat er ook detailhandel mogelijk wordt gemaakt

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

Het betreffende pand heeft in het bestemmingsplan de bestemming wonen. Binnen deze bestemming is een bedrijf of beroep aan huis toegestaan, waarbij niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het bedrijf wordt ingenomen. Detailhandel past overigens niet binnen de woonbestemming en wordt niet als een aan huisgebonden beroep of bedrijf aangemerkt. Het bestemmingsplan kent in de regels geen specifiek voorschrift waarin staat dat er geen scheiding mag zijn tussen de

bewoner enerzijds en de exploitant van de bedrijfsruimte op de begane grond anderzijds. Dit voorschrift is waarschijnlijk opgenomen in het koopcontract. Voorschriften die zijn opgenomen in een koopcontract kunnen niet in een bestemmingsplan gewijzigd worden.

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

Ra 84/2010:

K. Aydin heeft de volgende zienswijze:

Reclamant is sinds 1985 actief en zeer betrokken op de Paul Krugerlaan. In de afgelopen jaren is de laan sterk achteruit gegaan. Sinds een jaar is echter een sterk stijgende lijn te zien. Om die reden investeert reclamant in zijn vier woonpanden en vier winkelpanden. Die investeringen leiden tot de ontwikkeling van een sterk horeca concept aan de kopzijde van de laan. Dit concept komt er op neer dat er twee hoogwaardige horeca gelegenheden worden gecreëerd op de begane grond, en een hotel op de twee bovenliggende verdiepingen. Dit concept is vergelijkbaar met het succesvolle en alom bekende Hotel-Bazar formule in Rotterdam. In zowel de horecagelegenheden als het hotel worden leer/werk plaatsen gecreëerd. Over zowel het concept als de leer/werktrajecten zijn gesprekken gaande met de gemeente. Deze heeft een positieve grondhouding. De horecafunctie op de begane grond past binnen het ontwerpbestemmingsplan. De hotelfunctie op de verdiepingen echter niet. Reclamant verzoekt de gemeente daarom om een hotelfunctie toe te staan op de verdiepingen van de vier woonpanden.

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

De gemeente staat positief tegenover het initiatief van de heer Aydin. Het is echter op dit moment nog niet mogelijk de gronden rechtstreeks te bestemmen als horeca (hotel), omdat de plannen nog niet concreet genoeg zijn en er nog enkele zaken onderzocht moeten worden. Zo zal bekeken moeten worden of ten behoeve van de ontwikkeling een exploitatieplan opgesteld dient te worden en zal in ieder geval onderzoek gedaan moeten worden naar het parkeren ten behoeve van het hotel. Omdat de gemeente de ontwikkeling in de toekomst wel mogelijk wil maken is ervoor gekozen ter hoogte van de betreffende panden een wijzigingsbevoegdheid op de plankaart op te nemen, waarmee B&W de huidige gemengde bestemming (met een woonfunctie op de verdiepingen) kunnen wijzigen in de bestemming Horeca, waarbinnen een hotel wordt toegestaan op de verdiepingen. In het kader van die wijzigingsbevoegdheid kunnen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, en kan, indien nodig, een exploitatieplan worden opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling en bestaat de mogelijkheid voor omwonenden om hun zienswijzen kenbaar te maken.

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

Ra 85/2010:

Kamer van Koophandel heeft de volgende zienswijze:

De zienswijze van de Kamer van Koophandel heeft betrekking op het binnen het plangebied gelegen bedrijventerrein Uithagestraat.

Plangebied

Alhoewel (ook) in Haaglandenverband is vastgelegd dat het terrein Uithagestraat tenminste tot 2020 zijn functie als bedrijventerrein van het type werkterrein zal blijven behouden, maakt nog niet de helft van terrein deel uit van het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan. Het merendeel van de strook langs de Monsterestraat tot aan de Delftselaan is buiten het ontwerp gehouden, zodat dit kleine terrein onder de vigeur van 2 verschillende bestemmingsplannen gaat vallen. Het eerste bezwaar betreft dan ook het feit dat een flink deel van het bedrijventerrein buiten het ontwerp is gelaten. Gezien de gemaakte afspraken op Haaglanden niveau geldt gedurende de planperiode ook voor het resterende gedeelte van het terrein de bestemming B van Bedrijven.

Woningbouw

In het ontwerp wordt aangegeven dat om stedenbouwkundige redenen op de kruising Loosduinsekade/Lijn 11 een oriëntatiepunt gewenst is, en wel in de vorm van een woontoren. Iedere onderbouwing hiervoor ontbreekt in het ontwerp. Ten eerste worden op deze locatie de maximale ontheffingswaardes zoals genoemd in de Wet geluidhinder flink overschreden. Voorts zijn op het terrein bedrijven met bodembedreigende activiteiten gevestigd (geweest). En ligt de geplande woontoren binnen de toetsingsafstand van een aardgas-transportleiding, binnen de zgn. 100 % lethaliteitscontour. Volgens de Kamer van Koophandel meer dan voldoende redenen om juist geen woningbouw op deze locatie te realiseren. Voorts is het terrein in de jaren '80 ontwikkeld voor bedrijven die zich niet goed laten mengen met wonen. Deze situatie geldt anno 2010 onverkort. Volgens de provinciale structuurvisie is woningbouw op een bedrijventerrein niet toegestaan. Het

toekennen van de bestemming Gemengde Doeleinden met woonbebouwing tot 20 lagen in de strook langs de Loosduinsekade komt dan ook neer op een gedeeltelijke transformatie van het terrein, hetgeen in strijd is met hetgeen in het RSP is vastgelegd.

Milieucategorie 2

Mocht al, in verband met de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling, —beperkte- woningbouw aan de koppen onontkoombaar zijn, dan mag dit niet tot beperking van toelaatbare bedrijfsactiviteiten leiden. Wonen boven een plint met bedrijvigheid, zoals voorzien in het ontwerp, hoeft niet anders gezien te worden dan zgn. woon-werkeenheden. Deze zijn volgens provinciaal beleid toegestaan op (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Anders dan in het ontwerp wordt aangegeven, is er geen beletsel deze categorie niet direct toe te laten op de kavels grenzend aan de kavels met de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (GD1). Er zal immers geen sprake zijn van bouwkundige grenzing aan wonen dan wel bedrijfsmatig gebruik van buitenruimte grenzend aan wonen, zoals ook aangegeven in het advies ter zake van DHV. Evenmin bestaat de noodzaak om de nu toegestane milieucategorie 3 dan wel 4/5 met vrijstelling voor bedrijven langs de Engelenburgstraat te reduceren tot maximaal milieucategorie 2. Ook hier is geen sprake van (geplande) bedrijvigheid of bedrijfsmatig gebruik van buitenruimte die bouwkundig grenst aan woningen. Dus ook hier zullen bedrijven die vallen in milieucategorie 3.1 direct toelaatbaar moeten zijn.

Bestemming plinten

Mocht al, in verband met de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling, —beperkte- woningbouw aan de koppen onontkoombaar zijn, dan zal de grondlaag, de eerste 8 — 10 m van de bebouwing, bestemd moeten worden voor bedrijven die tot de doelgroep van een bedrijventerrein als de Uitenhagestraat behoren. Artikel 5 van de Bestemmingsregels geeft echter aan dat in de grondlaag niet alleen bedrijven, maar ook de functies kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, en sport zijn toegestaan. Functies die niet in bedrijfsruimtes horen, en die nu juist prima in de woonwijk gevestigd kunnen worden.

Terugleggen rooilijn

Teneinde een middenligging van de trambaan te realiseren zou de rooilijn van de bedrijfsbebouwing langs de Monstersestraat aanzienlijk — zo'n 6 mtr - moeten worden teruggelegd. Aangezien dit zou resulteren in onbruikbare bedrijfsruimte, is bedacht dat de bedrijfsruimte moet opschuiven naar het midden van het terrein. Echter, daar bevindt zich een gemeenschappelijk parkeerterrein dat niet alleen benodigd is om (vracht)auto's van de op het terrein gevestigde bedrijven te kunnen parkeren, maar ook om de vrachtwagens de benodigde manoeuvreerruimte te bieden. De Uitenhagestraat wordt dan over de gehele lengte teruggebracht tot een weg, die nauwelijks breed genoeg is om 2 vrachtwagen elkaar te laten passeren. Gezien de typering van het terrein een zeer onwenselijke situatie.

Parkeren

Langs de Loosduinsekade is woonbebouwing van 3 -6 lagen voorzien, met op de hoek een 'landmark' in de vorm van een woontoren van zo'n 20 lagen. Aangegeven is dat de woningen moeten voorzien in eigen parkeer ruimte. Bij het genoemde aantal van 136 woningen zal het om zo'n 200 parkeerplaatsen moeten gaan. Onduidelijk is waar die parkeerplaatsen dan moeten komen. Gezien de beperkte ruimte lijkt een ondergrondse parkeergarage de enige mogelijkheid, maar het ontwerp rept hier niet over. Ook voor de bedrijven op het bedrijventerrein blijft nauwelijks ruimte voor parkeren over. Op eigen terrein zal een beperkt aantal bezoekersplaatsen kunnen worden gerealiseerd, maar waar de eigen/bedrijfs-auto's moeten blijven, blijft onvermeld. Ook in de naaste omgeving is de parkeerdruk hoog.

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

Plangebied:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.1.4 'Gemeentelijk beleid') al wordt vermeld, zijn de meeste ontwikkelingen die volgen uit het op 11 december 2009 vastgesteld masterplan lijn 11 nog onvoldoende uitgewerkt om ze te kunnen meenemen in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling van de woontoren en de bebouwing langs de Loosduinsekade waren echter al opgenomen in het projectdocument dat in 2006 voor de Uitenhagestraat is vastgesteld. Ze zijn daarom concreter en de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Er is daarom voor gekozen deze ontwikkelingen wel mee te nemen in het bestemmingsplan en de overige ontwikkelingen niet.

Woningbouw:

In de toelichting wordt bij de beschrijving van de ontwikkelingen in de Uitenhagestraat een paragraaf toegevoegd waarbij de stedenbouwkundige onderbouwing voor de woningbouw aan de Loosduinse-

kade is beschreven (zie ambtshalve wijzigingen). Verder zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties dat een deel van het woningverlies door de herstructurering in Transvaal in de lijn11 zone zal worden gecompenseerd.

In het bestemmingsplan zijn de benodigde onderzoeken voor de woningbouw opgenomen. Voor de woontoren zijn hogere grenswaarden aangevraagd waarmee voldaan wordt aan de wet Geluidhinder. In overleg met de provincie, de inspectie VROM en de Gasunie zijn naar aanleiding van hun zienswijzen afspraken gemaakt over de maatregelen die in het kader van externe veiligheid in verband met de aardgas-transportleiding genomen moeten worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Bij bodemverontreiniging dient voor aanvang van de bouw de grond gesaneerd te worden. Het terrein is in de jaren '80 ontwikkeld als opvang van bedrijven die weg moesten uit de stadsvernieuwingsgebieden. In de huidige situatie is ook al sprake van een binnenstedelijk bedrijventerrein dat aan woonbebouwing grenst. De woonblokken aan de Engelenburgstraat zijn eind jaren '80 gebouwd. Er kan dus niet gesteld worden dat met de bouw van de woningen aan de kop van de Uitenhagestraat deze situatie verandert. In het RSP is beschreven dat er geen transformatie van functies (functiewijziging) mogelijk is op het Uitenhageterrein maar wel functiemenging. Het plaatsen van woningen boven de bedrijvenplint aan de Loosduinskade valt hieronder. Tevens blijft de ruimte voor bedrijven optimaal bruikbaar waarmee ook voldaan wordt aan de provinciale verordening.

Milieucategorie 2:

Bij het bepalen van de milieucategorieën is uitgegaan van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (versie 2009). Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijken en gemengd gebied. Omdat ter plaatse van het Uitenhageterrein een situatie is ontstaan waarin de woningbouw direct grenst aan de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein, kan hier niet gesproken worden van een rustige woonwijk. Het gebied wordt daarom aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden genoemd in de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In de uitgave wordt aangegeven dat wanneer sprake is van een het omgevingstype gemengd gebied, de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Verdere reducties zijn volgens de VNG niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. Uitgaande van de richtafstanden voor gemengd gebied, moet voor bedrijven in categorie 3 een minimale afstand van 30 meter tot aan woningbouw worden aangehouden. Er is daarom in het bestemmingsplan voor gekozen om binnen een afstand van 30 meter vanaf de woonbestemming bedrijven tot maximaal categorie 2 toe te staan en in de rest van het gebied bedrijven tot maximaal categorie 3.2. Middels een binnenplanse ontheffing worden onder bepaalde in de ontheffing genoemde voorwaarden bedrijven in respectievelijk categorie 3 en 4 toegestaan. Overigens staat ook het huidige Stadsvernieuwingsplan Transvaal direct grenzend aan de woonbebouwing ook alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toe. Begin jaren '80 bestond echter de VNG-uitgave met richtafstanden nog niet, waardoor en geen eisen met betrekking tot de aan te houden afstanden zijn opgenomen in het Stadsvernieuwingsplan. Bovendien bevindt in de huidige situatie het overgrote deel van de aanwezige bedrijven zich in milieucategorie 2. Slechts 5 bedrijven bevinden zich in categorie 3.1 en er zijn geen bedrijven in een hogere milieucategorie gevestigd op het terrein. Het overgrote deel van de aanwezige bedrijfsvoeringen laat zich dus prima verenigen met de splitsing in categorieën, omdat het bedrijven zijn in categorie 2 of lager. De bedrijven (waaronder Wilcohaag) in milieucategorie 3.1 die zich al dan niet gedeeltelijk binnen een bestemmingsvlak bevinden waar maximaal categorie 2 is toegestaan, bevinden zich ook in het huidige bestemmingsplan al dan niet gedeeltelijk op gronden waar maximaal categorie 2 is toegestaan. Er is dus geen sprake van het wegbestemmen van bedrijven of het beperken van bedrijfsvoeringen.

Bestemming plinten:

De Kamer van Koophandel heeft gelijk wanneer zij aangeeft dat ter plaatse van het Uitenhageterrein in de plinten van de gemengde bebouwing geen sprake kan zijn van andere functies dan bedrijven. De bestemming zal daarom worden gewijzigd van Gemengd-1 naar een nieuwe bestemming Gemengd-3 waarbinnen in de plint alleen de functie bedrijven wordt toegestaan en daarboven wonen.

Terugleggen rooilijn

De rooilijn wordt teruggelegd om twee redenen. Ten eerste om de toekomstige middenligging van de tram mogelijk te maken en ten tweede om te kunnen voldoen aan de bestaande regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Daarin is namelijk bepaald dat er aan weerszijden van een hogedrukaardgasleiding een bebouwingsvrije zone van 14 meter moet zijn. De bebouwingsgrens is daarom op 14 meter van de leiding gelegd. In de nieuwe situatie wordt een deel van de Uitenhagestraat verlegd, zodat één centrale ontsluitingsweg ontstaat tussen de Loosduinsekade en de Monstersestraat. Deze weg is, net als de huidige Uitenhagestraat, 18 meter breed. Dat is ruim voldoende. In het handboek

openbare ruimte van de gemeente is bepaald dat een ontsluitingsweg (van 2 rijbanen) op een bedrijventerrein minimaal 7 meter breed moet zijn. Een doorsnede van 18 meter is dus ruim voldoende voor een weg met 2 rijbanen en trottoirs aan weerszijden.

Parkeren

Het parkeren wordt opgelost in de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing. Op het dak van de nieuwe bedrijfspanden zullen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, niet alleen ten behoeve van de bedrijven zelf, maar ook ten behoeve van de rondom het bedrijventerrein (te realiseren) woningbouw. Er zal daarom in de regels binnen de bestemming bedrijf worden toegevoegd dat tevens (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van de naastgelegen bestemmingen Gemengd-3 en Wonen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt onder het kopje 'bestemming plinten' en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 86/2010:

N.V. Nederlandse Gasunie heeft de volgende zienswijze.

Bij inzage in het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de verzochte wijzingen niet in het ontwerp zijn opgenomen. Verbeelding

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een regionale aardgastransportleiding met toebehoren die niet geheel juist op de verbeelding is weergegeven. Bij de onderhavige leiding geldt voor de belemmerde strook een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De Gasunie heeft de juiste ligging van de leiding in rood weergegeven op de verbeelding. De Gasunie verzoekt de gemeente de verbeelding aan te passen zodat de aardgastransportleiding met de daarbij geldende belemmerde strook op een juiste wijze op de verbeelding wordt weergegeven

Toelichting

Uit de toelichting blijkt dat de ontwikkeling op de 'Kop van de Uitenhagestraat' zorgt voor een toename van het groepsrisico tot 1,86 keer de oriëntatiewaarde. In het kader hiervan worden een aantal mitigerende maatregelen, door derden benoemd voor de gastransportleiding. Om te kunnen beoordelen of deze maatregelen het gewenste effect hebben, verzoekt de Gasunie de gemeente het groepsrisico met de mitigerende maatregelen door de Gasunie te laten doorrekenen.

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

Verbeelding

De verbeelding zal worden aangepast conform de weergegeven ligging van de Gasunie en tevens zal aan weerszijden van het hart van de leiding een strook van 5 meter (ipv 4 meter) worden aangehouden waarmee wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) (zie kaartfragment 2).

Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen van de Gasunie, de provincie en de VROM-Inspectie hebben twee gesprekken plaats gevonden met de Gasunie (d.d. 20 augustus en 14 september jl.). Bij het laatste gesprek waren tevens de VROM-Inspectie en de provincie aanwezig. In dat gesprek zijn een aantal afspraken gemaakt. Er is allereerst afgesproken dat de verantwoording van het groepsrisico wordt aangepast, waarbij meer aandacht wordt besteed aan de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid, aanwezigheid bluswatervoorzieningen, etc. Daarnaast is afgesproken dat er niet mag worden uitgegaan van een reductiefactor 10 van het groepsrisico op basis van het aanlegvergunningstelsel (een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), wel mag een reductiefactor van 2,5 worden toegepast, omdat de Gasunie vanaf 2011 regelmatig de leidingen gaat controleren en graafwerkzaamheden nabij leidingen strikter gaat begeleiden. In de algemene bouwregels worden nadere eisen opgenomen ten aanzien van bouwen binnen de invloedssfeer van de gasleiding in het kader van externe veiligheid en het aanlegvergunningstelsel zal worden aangepast conform het handboek buisleiding in bestemmingsplannen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico ter plaatse van de Uitenhagestraat onder de oriëntatiewaarde komt. Naast deze maatregelen in het bestemmingsplan en de verantwoording van het groepsrisico zal er op korte termijn bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de provincie teneinde een manier te vinden om het bestaande knelpunt ter plaatse van de Haagse Markt te kunnen oplossen in de toekomst. Daarnaast neemt de gemeente nog de volgende maatregelen om op korte termijn de externe veiligheidssituatie te verbeteren:

- het hebben van een gemeentelijk rampenplan;
- het ontwikkelen van een specifiek beleidskader externe veiligheid;

- het opstellen van een calamiteitenplan voor de markt in overleg met de hulpdiensten, de marktmeester en de HTM;
- voor de toekomstige inrichting van de markt wordt ten behoeve van de nieuwe situatie een advies door de brandweer opgesteld om het ontwerp met betrekking tot de veiligheid en zelfredzaamheid te optimaliseren.

Op basis van bovengenoemde maatregelen en het toegezegde bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de provincie acht het college het verantwoord om het bestemmingsplan Transvaal vast te stellen.

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

Ra 87/2010, Ra 88/2010 en Ra 100/2010:

Boelot Metaalbewerking, J. van Delden van Gebr. Van Delden stucadoors en R. Kamp, Van Popering BV hebben de volgende zienswijze:

Reclamanten hebben bezwaar tegen de versmalling van het wegprofiel van het bedrijventerrein “Uitenhagestraat”. Door de versmalling van het wegprofiel zal de bevoorrading van de bedrijven bemoeilijkt worden. Waar het wegprofiel daartoe voorheen voldoende ruimte bood — ook om te keren — is deze ruimte thans wegbestemd. Uit het Ontwerp Bestemmingsplan blijkt niet dat het voorgaande anderszins wordt ondervangen. Voorts wordt in artikel 3.3 onder e van de planregels bepaald dat de bedrijven op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moeten hebben. De huidige situatie is echter zo, dat deels wordt geparkeerd op het binnenterrein aan de openbare weg. Gezien de grote parkeerdruk in de wijk en het karakter van het terrein zullen deze parkeermogelijkheden gehandhaafd moeten blijven.

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

In de nieuwe situatie wordt een deel van de Uitenhagestraat verlegd, waardoor één centrale ontsluitingsweg ontstaat tussen de Loosduinsekade en de Monstersestraat. Deze weg is, net als de huidige Uitenhagestraat (van gevel tot gevel) 18 meter breed. Dat is ruim voldoende. In het handboek openbare ruimte van de gemeente is bepaald dat een ontsluitingsweg (van 2 rijbanen) op een bedrijventerrein minimaal 7 meter breed moet zijn. Een doorsnede van 18 meter is dus ruim voldoende voor een weg met 2 rijbanen en trottoirs aan weerszijden. Het parkeren wordt opgelost in de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing. Het parkeerterrein zal bebouwd worden. Dit wordt overigens ook al mogelijk gemaakt in het vigerende stadsvernieuwingsplan Transvaal. In dat plan heeft het hele terrein een (uit te werken) bedrijvenbestemming. Het parkeerterrein is niet als zodanig bestemd en zou dus ook al volgens het vigerende stadsvernieuwingsplan bebouwd mogen worden.

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

Ra 89/2010:

I. Ayaz heeft de volgende zienswijze:

De heer Ayaz heeft d.d. 16 juli een gesprek gehad met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling over het veranderen van zijn sigarenwinkel in een internetplaza. Er is hem toen verteld dat dat mogelijk was en inmiddels is de internetplaza geopend. Nu blijkt uit het nieuwe ontwerpbestemmingsplan dat de functie internetplaza niet is toegestaan. Daar kan de heer Ayaz zich niet in vinden.

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

Het pand van de heer Ayaz valt binnen de bestemming Gemengd-2. Binnen die bestemming is op de begane grond onder andere de functie dienstverlening toegestaan. In de begripsomschrijving van dienstverlening worden internetcafés echter uitgesloten. Voor belwinkels en internetaangelegenheden is apart beleid vastgesteld. In 2006 heeft de heer Ayaz ook al een aanvraag ingediend voor het vestigen van een internetcafé aan de Paul Krugerlaan 120. Die aanvraag is begin 2007 geweigerd op basis van de Leefmilieuverordening (LMV). Sindsdien heeft de heer Ayaz geen nieuwe aanvraag meer ingediend voor een functiewijziging. Hij geeft in zijn zienswijze aan gesproken te hebben met de dienst stedelijke ontwikkeling, maar het is niet duidelijk met wie hij heeft gesproken en op het stadsdeelkantoor is hier niets over bekend. Het pand staat in het systeem nog steeds aangemerkt als winkelpand. Een nieuwe aanvraag voor een functiewijziging zal overigens opnieuw geweigerd worden, omdat het bestemmingsplan, net als voorheen de LMV, geen internetplaza toestaat binnen de bestemming Gemengd-2.

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

Ra 90/2010, Ra 95/2010, Ra 96/2010, Ra 97/2010, Ra 98/2010 en Ra 99/2010 :

ARAG Rechtsbijstand heeft namens P. van Bergenhenegouwen Sr., h.o.d.n. Nolten en Bergenhenegouwen (Loosduinsekade 97) de volgende zienswijze ingediend. M van Bergenhenegouwen (Galileistraat 187), P. van Bergenhenegouwen (Marconistraat 73), P. van Bergenhenegouwen van Onderhoudsbedrijf PVB (Loosduinsekade 97), mw H. van Bergenhenegouwen Nolten (Marconistraat 71) en , P. van Bergenhenegouwen sr (Marconistraat 71) geven in hun zienswijze aan zich aan te sluiten bij de zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens P. van Bergenhenegouwen Sr., h.o.d.n. Nolten en Bergenhenegouwen (Loosduinsekade 97).

Nolten & Bergenhenegouwen betreft een afbouwcentrum en tegelimportbedrijf. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan wordt de huidige bestemming van het bedrijfsperceel gewijzigd in “Verkeer - straat” (V-STT) en/of “Gemengd — 1” (GD-1) en/of “Bedrijven” (B). Aangezien het huidige bedrijf echter grotendeels op de bestemming “Verkeer — straat” wordt gelegd, betekent dit dat het bedrijf feitelijk wordt wegbestemd. Gezien de voorziene herinrichting van het gebied zal een en ander uiteindelijk resulteren in een onteigening van de bedrijfsvestiging. Dat is voor reclamanten volstrekt onaanvaardbaar. Het bedrijf is namelijk al vijf maal eerder geconfronteerd met een onteigening. De huidige locatie kent voor reclamant het voordeel dat deze voor het naastgelegen terrein een recht van 1^e koop geniet bij het verkrijgen van het eigendom door de gemeente. Daarmee is voor de toekomst ook een reële oplossing beschikbaar voor het gebruik van de tijdelijke opslagruimte, thans gelegen op de Komeetweg 9 te Den Haag. Het gehele bedrijf kan daarmee in één pand worden ondergebracht. Daarbij is van bijzonder belang dat het Hoofd van de Afdeling DSO, mevrouw Wareman, bij de keuze voor de locatie nadrukkelijk had aangegeven dat het onderhavige pand nog casco was en op dat moment nog maar ca. 10 jaar oud was. Dit zou, zo werd verzekerd, een 100% garantie vormen voor een permanente locatievestiging. De verplaatsing van een bedrijf naar telkens weer een andere locatie pleegt een aanmerkelijke aanslag op het voortbestaan van het bedrijf. Reclamant wenst daarom zijn bedrijfsvoering ongestoord te kunnen voortzetten, zonder dat deze voor de zoveelste maal met een zoveelste bedrijfsverplaatsing dient te worden geconfronteerd.

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

Het bedrijf Nolten en Bergenhenegouwen is inderdaad wegbestemd. De gemeente gaat het bedrijven-terrein Uitenhagestraat herontwikkelen. Op 31 januari 2006 is daarom het projectdocument vernieuwing Bedrijventerrein Uitenhagestraat vastgesteld. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ter plaatse van de Uitenhagestraat volgen uit dit projectdocument en zijn dus in lijn met het reeds vastgestelde beleid van de gemeente met betrekking tot de Uitenhagestraat. De gemeente probeert al enige tijd met de eigenaren van het bedrijf in gesprek te treden om te komen tot minnelijke verwerving van de gronden. De eigenaar is echter nog niet ingegaan op de uitnodigingen van de gemeente om tot een gesprek te komen. Mocht het niet lukken om er op een minnelijke wijze met de eigenaar uit te komen, dan zal, wanneer sprake zal zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan, overgegaan worden tot onteigening.

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

Ra 91/2010:

Dengerink & Kremer advocaten namens A. Yildiz en K. Yildiz, Yildiz Doner-Kebab Grillrestaurant heeft de volgende zienswijze:

Sedert een geruim aantal jaren exploiteren reclamanten een horecagelegenheid aan het Paul Krugerplein te 's-Gravenhage. Uit een tussen de heer A. Yildiz en een der ambtenaren van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente Den Haag op 19 april 2010 gevoerde bespreking, heeft de heer Yildiz kunnen afleiden dat de Gemeente voornemens is om een einde te maken aan de exploitatie door reclamanten van hun onderneming op de bestaande locatie, in het kader van een verbeterslag, alsmede daar de locatie van partij Yildiz niet meer zou voldoen aan het Keurmerk Veilig Ondernemen. In dat kader is er een correspondentie in gang gezet tussen de raadsman van partij Yildiz c.q. hun gemachtigde en de Gemeente. Die correspondentie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. In het bestemmingsplan wordt (ad 3.11.6) onderscheid gemaakt tussen diverse horecacategorieën en wordt dit onderscheid nader beschreven in de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan (ad 1.61). In de bijlage ad 6.5 (specifieke gebruiksregels) wordt nader aangegeven welke (aanvullende) bepalingen gelden voor de panden gelegen aan de Paul Krugerlaan, het Paul Krugerplein en de Steinlaan. Het is reclamanten niet duidelijk of de thans door hen gedreven horecaonderneming valt onder de categorie I, II, dan wel III, en of de aanvullende bepalingen van toepassing zijn.

Gelet evenwel op de aan reclamanten kenbaar gemaakte bedoelingen van de Gemeente, houden zij er rekening mee dat hun bedrijf in het geheel niet meer kan worden uitgeoefend en het in feite is wegbestemd. Partij Yildiz heeft er alle belang bij dat, wat betreft de exploitatie van hun onderneming, de status quo gehandhaafd blijft op de voor hen en voor het publiek vertrouwde omgeving van het Paul Krugerplein. Enige beperking daarop achten zij niet aanvaardbaar.

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

Zoals reclamant zelf al aangeeft is hem door de gemeente te kennen gegeven dat hij zijn bedrijfsvoering aan het Paul Krugerplein zal moeten beëindigen. De kiosk van reclamant aan het Paul Krugerplein is daarom niet positief bestemd in het ontwerp-bestemmingsplan. De horecafunctie van de kiosk past echter ook niet binnen het huidige stadsvernieuwingsplan Transvaal. Binnen de bestemming straat zijn volgens het huidige bestemmingsplan bouwwerken ten dienste van de bestemming,...., alsmede voor detailhandel en aanverwante dienstverlening, zoals kiosken en vitrines toegestaan. Een kiosk ten behoeve van horeca is niet toegestaan. De horecacategorieën waar in de zienswijze naar wordt verwezen zijn van toepassing op gronden binnen de bestemming gemengd 1 of gemengd 2 en met een aanduiding horeca. Ze zijn niet van toepassing op de bestemming straat, aangezien binnen die bestemming de functie horeca niet is toegestaan.

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

Ra 92/2010:

O.J. Van der Bijl, Autobedrijf Van der Bijl Den Haag B.V. heeft de volgende zienswijze:

De heer Van der Bijl verwijst naar de zienswijze die is opgesteld door N.J.M. Beelaerts van Blokland, namens de Bedrijvenvereniging Uitenhagestraat.

Verder wordt daaraan als toelichting op de zienswijze nog het volgende toegevoegd. Het terrein van het autobedrijf Van der Bijl valt buiten de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan. Te voorzien valt echter dat de trend die wordt gezet door dit ontwerpbestemmingsplan zal worden doorgezet voor de overige bedrijfspercelen tussen de Uitenhagestraat en de Monstersestraat, waaronder het bedrijfsperceel van autobedrijf Van der Bijl. Dat zou betekenen dat een deel van het bedrijfsgebouw in de toekomst ook zou worden wegbestemd, wat zeer schadelijk is voor de bedrijfsuitoefening en de vermogenspositie. Daarbij speelt ook een rol dat het parkeren van auto's bij het bedrijf in de toekomst veel moeilijker zal worden indien dit ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld en de ingezette trend voor de rest van het bedrijventerrein wordt voortgezet."

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

Zoals de heer Van der Bijl al aangeeft in zijn zienswijze valt het terrein van zijn bedrijf buiten de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan. In het Masterplan Lijn 11 Zone (2009) is inderdaad de ambitie uitgesproken om in de zone, waarin het bedrijf van de heer Van der Bijl staat, tot sloop en nieuwbouw te komen. Voor de gronden waarop zijn bedrijf zich bevindt, is echter nog geen bestemmingsplan in voorbereiding. Er is daarom nog geen sprake van het wegbestemmen van het bedrijf. Zolang er geen nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, blijft het stadsvernieuwingsplan Transvaal van toepassing, waarin de gronden een bedrijvenbestemming hebben. Zodra er een bestemmingsplan voor de betreffende gronden is opgesteld, zal daarvoor dezelfde procedure worden gevolgd als voor het onderhavige bestemmingsplan en wordt wederom de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

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

Ra 93/2010:

VROM-Inspectie Regio Zuid-West heeft de volgende zienswijze:

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007- 2008, 31500 nr. 1).

Nationaal belang 02: Hoofdinfrastructuur

Buisleidingen

In het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. Zoals de toelichting aangeeft is de hoogte van het groepsrisico ter plaatse van 'De Kop van de Uitenhagestraat' ca. een overschrijding met een factor 2 van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Elders langs het tracé van deze buisleiding is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde met een factor 10. Uw gemeente heeft de keuze gemaakt om vooruit te lopen op de nieuwe wetgeving op het gebied van externe veiligheid en buisleidingen. In deze nog tot stand te komen Algemene Maatregel van Bestuur wordt ook gevraagd een verantwoording van het groepsrisico te maken.

Onvolledige informatie

Er is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de toelichting. De bijlage omtrent externe veiligheid op de website van de gemeente heeft dezelfde inhoud als de toelichting. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is de bijlage niet gevuld met tekst. Voor een goede beoordeling van dit plan is het advies van de Hulpverleningsregio Haaglanden een belangrijke schakel. Dit rapport ontbreekt bij de ter beschikking gestelde stukken. Ook het rapport van de Gasunie waarin wordt ingegaan op de hoogte van het groepsrisico en de ligging van de plaatsgebonden risicocontour ontbreekt bij de stukken. Eveneens is het rapport van DHV van oktober 2009 waarin een verantwoording van het groepsrisico is opgesteld niet aanwezig. Hierdoor kan niet een goed beeld worden gevormd van de situatie ten aanzien van externe veiligheid in dit plangebied. Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub a van de Wet op de ruimtelijke ordening dient u deze stukken elektronisch beschikbaar te stellen. Dit is niet gebeurd. De gemeente zou daarom het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten leggen en de hierboven aangegeven stukken elektronisch beschikbaar stellen.

Verantwoording groepsrisico

In de toelichting is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Hierin is opgenomen, dat door middel van een aanlegvergunningstelsel een reductiefactor van 10 wordt bereikt. Door het ontbreken van het rapport van DHV wordt niet duidelijk waar deze reductiefactor op is gebaseerd. Als daarmee wordt bedoeld op regel 14 van het bestemmingsplan is het Vrom niet bekend, dat op basis van dit aanlegvergunningstelsel een reductiefactor van 10 kan worden gerealiseerd (uitgaande van het rapport van RIVM, nr. 6201221001/2008). De gemeente dient aan te geven waar in dit specifieke geval deze reductiefactor op is gebaseerd. Als hier echter geen gebruik van kan worden gemaakt, omdat de maatregel niet door het RIVM is gevalideerd, dient verder onderzoek te worden gedaan naar het reduceren van de hoogte van het groepsrisico. Bij het onderdeel van bestrijding in de verantwoording groepsrisico wordt niet duidelijk of in het plangebied voldoende bluswater aanwezig is. Tot slot is in de toelichting een passage opgenomen, dat de marktmeester en de HTM een rol kunnen spelen bij incidentbestrijding. De wijze waarop dit wordt uitgevoerd is niet nader ingevuld. De passage dat de gemeente zich zal inspannen om dit organisatorisch te regelen is niet afdoende.

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

Onvolledige informatie

De VROM-Inspectie geeft aan dat in strijd met art. 3.8, lid 1 Wro niet alle stukken elektronisch beschikbaar zijn gesteld. Door een fout in de koppeling tussen het plan en de bijlagen, was de bijlage met betrekking tot externe veiligheid inderdaad gevuld met de verkeerde tekst. Uit jurisprudentie blijkt echter dat niet alle bijlagen bij de toelichting ook elektronisch beschikbaar moeten worden gesteld. Artikel 3.8, lid 1 sub a Wro schrijft voor dat het ontwerp-besluit met de “hierbij behorende stukken” tevens langs elektronische weg beschikbaar moeten worden gesteld. In een uitspraak van 2 december 2009 (zaaknummer 200901438/1/R3) geeft de Raad van State aan wat wordt bedoeld met “de hierbij behorende stukken” in art. 3.8, lid 1 sub a Wro. In de uitspraak staat dat de zinsnede “met de hierbij behorende stukken” afwijkt van de zinsnede “met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp” uit art. 3:11, lid 1 van de Awb. De Raad van State schrijft dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijkt dat bewust is gekozen voor het verschil in terminologie en dat de wetgever ervan uitgaat dat de zinsnede “met de hierbij behorende stukken” uitsluitend ziet op het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting. Volgens de Raad van State moet dat als volgt worden uitgelegd: “dat deze in ieder geval de verplichting inhoudt om het ontwerp-bestemmingsplan, dat wil zeggen de verbeelding en de planregels, en de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar te stellen. Deze verplichting strekt zich naar het oordeel van de afdeling eveneens uit tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels en tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken.” De betreffende uitspraak had betrekking op een akoestisch onderzoek en een distributie planologisch onderzoek die niet elektronisch beschikbaar waren gesteld. De Raad van State heeft daarover geoordeeld dat dat geen onderzoeksrapporten zijn die als bijlage zijn opgenomen bij de toelichting en die daarvan onderdeel uitmaken. De “Onderbouwing externe veiligheid” van DHV is eveneens een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan die geen onderdeel uitmaakt van de toelichting (de conclusies zijn immers uitgebreid samengevat in de toelichting, net als dat gebeurt bij bv. een geluidsrapport). Bovendien was die bijlage wel zichtbaar op de website van de gemeente Den Haag en dus is ook dat stuk wel elektronisch beschikbaar gesteld. Kortom, bij het elektronisch beschikbaar stellen van het ontwerp-bestemmingsplan Transvaal 2010 is wel gelijk voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub a Wro.

Verantwoording groepsrisico

De gemeente heeft zich bij het toekennen van een reductiefactor op basis van het aanlegvergunningstelsel gebaseerd op het door VROM genoemde rapport van het RIVM. Inmiddels is echter duidelijk dat het rapport van het RIVM verkeerd is geïnterpreteerd en dat de reductiefactor van 10 gehanteerd mag worden wanneer sprake is van een beheerovereenkomst waarbij grondroerende activiteiten worden uitgesloten en niet zondermeer bij het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan. Deze laatste maatregel wordt wel genoemd in het rapport, maar er wordt geen reductiefactor aan verbonden, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn die de effectiviteit van deze maatregel kunnen onderbouwen. Op 14 september jl. heeft er een overleg plaats gevonden tussen de gemeente, de VROM-Inspectie, de provincie en de Gasunie. In dat gesprek zijn een aantal afspraken gemaakt. Er is allereerst afgesproken dat de verantwoording van het groepsrisico wordt aangepast, waarbij meer aandacht wordt besteed aan de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid, aanwezigheid bluswatervoorzieningen, etc. In de verantwoording wordt aangegeven hoe de door de brandweer voorgestelde maatregelen op deze aspecten zullen worden geborgd. Over deze verantwoording heeft overleg plaats gevonden met de brandweer en zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de wijze waarop de gemeente het advies heeft verwerkt in de verantwoording en de wijze waarop de maatregelen zullen worden geborgd, ook voor wat betreft het aspect 'secundaire bluswatervoorzieningen'. Daarnaast is afgesproken dat er niet mag worden uitgegaan van een reductiefactor 10 van het groepsrisico op basis van enkel het aanlegvergunningstelsel, wel mag een reductiefactor van 2,5 worden toegepast, omdat de Gasunie vanaf 2011 regelmatig de leidingen gaat controleren en graafwerkzaamheden nabij leidingen strikter gaat begeleiden. Hierover worden stevige afspraken gemaakt met de Gasunie. In de algemene bouwregels worden nadere eisen opgenomen ten aanzien van bouwen binnen de invloedssfeer van de gasleiding in het kader van externe veiligheid en het aanlegvergunningstelsel zal worden aangepast conform het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico ter plaatse van de Uitenhagestraat onder de oriëntatiewaarde komt. Naast deze maatregelen in het bestemmingsplan en de verantwoording van het groepsrisico zal er op korte termijn bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de provincie teneinde een manier te vinden om het bestaande knelpunt ter plaatse van de Haagse Markt te kunnen oplossen in de toekomst. Daarnaast neemt de gemeente nog de volgende maatregelen om op korte termijn de externe veiligheidssituatie te verbeteren:

- het hebben van een gemeentelijk rampenplan;
- het ontwikkelen van een specifiek beleidskader externe veiligheid;
- het opstellen van een calamiteitenplan voor de markt in overleg met de hulpdiensten, de marktmeester en de HTM;
- voor de toekomstige inrichting van de markt wordt ten behoeve van de nieuwe situatie een advies door de brandweer opgesteld om het ontwerp met betrekking tot de veiligheid en zelfredzaamheid te optimaliseren.

Op basis van bovengenoemde maatregelen en het toegezegde bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de provincie acht het college het verantwoord om het bestemmingsplan Transvaal vast te stellen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Ra 94/2010:

Provincie Zuid-Holland heeft de volgende zienswijze:

Externe veiligheid

Er is onderzoek uitgevoerd naar de risico's vanwege de aardgastransportleiding. Tevens is advies ingewonnen van de Hulpverleningsregio Haaglanden en de Gasunie. Deze adviezen ontbreken bij de terinzage gelegde stukken. Krachtens artikel 3.8 lid 1 sub a Wro en gelet op de jurisprudentie (ABRvS dd. 25-7-2009 nr. 200805960/1, Deurne) dienen de stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage gelegd te worden.

Wat in het bestemmingsplan onvoldoende tot uitdrukking komt is of de door de Hulpverleningsregio Haaglanden geadviseerde maatregelen ook zullen worden uitgevoerd. Volgens de bestemmingsplantoelichting wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico met een factor 10 overschreden.. Er is onvoldoende onderbouwd of en hoe het voorgestelde aanlegvergunningstelsel kan leiden tot een verlaging van de waarde van het groepsrisico met een factor 10.

De provincie verzoekt de raad daarom voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zorgen voor verantwoording en borging van de door de Hulpverleningsregio Haaglanden geadviseerde maatregelen, in het bijzonder de kansreducerende maatregelen aan de buisleiding, vluchtroutes, bouwkundige maatregelen en een noodplan, opdat aannemelijk wordt dat op termijn de oriëntatiewaarde wordt gehaald.

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

De provincie geeft aan dat in strijd met art. 3.8, lid 1 Wro niet alle stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het plan ter inzage zijn gelegd. Artikel 3.8, lid 1 sub a Wro schrijft voor dat het ontwerp-besluit met de “hierbij behorende stukken” tevens langs elektronische weg beschikbaar moeten worden gesteld. Door een fout in de koppeling tussen het plan en de bijlagen, was de bijlage met betrekking tot externe veiligheid gevuld met de verkeerde tekst. Uit jurisprudentie blijkt echter dat niet alle bijlagen bij de toelichting ook elektronisch beschikbaar moeten worden gesteld. In een uitspraak van 2 december 2009 (zaaknummer 200901438/1/R3) geeft de Raad van State aan wat wordt bedoeld met “de hierbij behorende stukken” in art. 3.8, lid 1 sub a Wro. In de uitspraak staat dat de zinsnede “met de hierbij behorende stukken” afwijkt van de zinsnede “met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp” uit art. 3:11, lid 1 van de Awb. De Raad van State schrijft dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijkt dat bewust is gekozen voor het verschil in terminologie en dat de wetgever ervan uitgaat dat de zinsnede “met de hierbij behorende stukken” uitsluitend ziet op het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting. Volgens de Raad van State moet dat als volgt worden uitgelegd: “dat deze in ieder geval de verplichting inhoudt om het ontwerp-bestemmingsplan, dat wil zeggen de verbeelding en de planregels, en de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar te stellen. Deze verplichting strekt zich naar het oordeel van de afdeling eveneens uit tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels en tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken.” De betreffende uitspraak had betrekking op een akoestisch onderzoek en een distributie planologisch onderzoek die niet elektronisch beschikbaar waren gesteld. De Raad van State heeft daarover geoordeeld dat dat geen onderzoeksrapporten zijn die als bijlage zijn opgenomen bij de toelichting en die daarvan onderdeel uitmaken. De “Onderbouwing externe veiligheid” van DHV is eveneens een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan die geen onderdeel uitmaakt van de toelichting (de conclusies zijn immers uitgebreid samengevat in de toelichting, net als dat gebeurt bij bv. een geluidsrapport). Bovendien was die bijlage wel zichtbaar op de website van de gemeente Den Haag en dus is ook dat stuk wel elektronisch beschikbaar gesteld. Kortom, bij het elektronisch beschikbaar stellen van het ontwerp-bestemmingsplan Transvaal 2010 is wel degelijk voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub a Wro.

De gemeente heeft zich bij het toekennen van een reductiefactor op basis van het aanlegvergunningstelsel gebaseerd op het door VROM genoemde rapport van het RIVM. Inmiddels is echter duidelijk dat het rapport van het RIVM verkeerd is geïnterpreteerd en dat de reductiefactor van 10 gehanteerd mag worden wanneer sprake is van een beheerovereenkomst waarbij grondroerende activiteiten worden uitgesloten en niet zondermeer bij het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan. Deze laatste maatregel wordt wel genoemd in het rapport, maar er wordt geen reductiefactor aan verbonden, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn die de effectiviteit van deze maatregel kunnen onderbouwen. Op 14 september jl. heeft er een overleg plaats gevonden tussen de gemeente, de Vrom-inspectie, de provincie en de Gasunie. In dat gesprek zijn een aantal afspraken gemaakt. Er is allereerst afgesproken dat de verantwoording van het groepsrisico wordt aangepast, waarbij meer aandacht wordt besteed aan de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid, aanwezigheid bluswatervoorzieningen, etc. In de verantwoording zal worden aangegeven hoe de door de brandweer voorgestelde maatregelen op deze aspecten zullen worden geborgd. Over deze verantwoording heeft overleg plaats gevonden met de brandweer en zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de wijze waarop de gemeente het advies heeft verwerkt in de verantwoording en de wijze waarop de maatregelen zullen worden geborgd, ook voor wat betreft het aspect ‘secundaire bluswatervoorzieningen’. Daarnaast is afgesproken dat er niet mag worden uitgegaan van een reductiefactor 10 van het groepsrisico op basis van het aanlegvergunningstelsel, wel mag een reductiefactor van 2,5 worden toegepast, omdat de Gasunie vanaf 2011 regelmatig de leidingen gaat controleren en graafwerkzaamheden nabij leidingen strikter gaat begeleiden. Hierover worden stevige afspraken gemaakt met de Gasunie. In de algemene bouwregels worden nadere eisen opgenomen ten aanzien van bouwen binnen de invloedssfeer van de gasleiding in het kader van externe veiligheid en het aanlegvergunningstelsel zal worden aangepast conform het handboek buisleiding in bestemmingsplannen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het groepsrisico ter plaatse van de Uitenhagestraat onder de oriëntatiewaarde komt. Naast deze maatregelen in het bestemmingsplan en de verantwoording van het groepsrisico zal er op korte termijn bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de provincie teneinde een manier te vinden om het bestaande knelpunt ter plaatse van de Haagse Markt te kunnen oplossen in de toekomst. Daarnaast neemt de gemeente nog de volgende maatregelen om op korte termijn de externe veiligheidssituatie te verbeteren:

- het hebben van een gemeentelijk rampenplan;
- het ontwikkelen van een specifiek beleidskader externe veiligheid;

- het opstellen van een calamiteitenplan voor de markt in overleg met de hulpdiensten, de marktmeester en de HTM;
- voor de toekomstige inrichting van de markt wordt ten behoeve van de nieuwe situatie een advies door de brandweer opgesteld om het ontwerp met betrekking tot de veiligheid en zelfredzaamheid te optimaliseren.

Op basis van bovengenoemde maatregelen en het toegezegde bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de provincie acht het college het verantwoord om het bestemmingsplan Transvaal vast te stellen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

DSO JZ/2010.92:

Stedin B.V. heeft de volgende zienswijze:

Stedin B.V. geeft aan, voor zover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, in principe geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Mogelijk zou er voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas. Daarnaast noemt Stedin een aantal voorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden indien voor het elektriciteit- en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd.

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

Er zal rekening worden gehouden met de door Stedin genoemde voorwaarden, indien voor het elektriciteit- en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd.

DSO JZ/2010.140:

Deen advocaten namens J. Akyol heeft de volgende zienswijze:

De heer Akyol is voornemens in aan de Hoefkade 1079 een kleine buurtwinkel te beginnen waarbij hij voornamelijk tropische levensmiddelen wil gaan verkopen. Navraag in de buurt leert dat hieraan grote behoefte blijkt te zijn. In het ontwerpbestemmingsplan Transvaal heeft het blok waarvan het pand van de heer Akyol deel uitmaakt, een overwegende woonbestemming, met dien verstande dat zoals de plankaart aanduidt bij tal van panden op de begane grond een afwijkende bestemming wordt toegestaan. De heer Akyol wil graag dat ter plaatse van zijn pand de afwijkende functie detailhandel wordt toegestaan.

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

Het Haagse beleid voor detailhandel gaat uit van het concentreren van detailhandel in detailhandelsconcentratiegebieden die per wijk worden aangewezen. In Transvaal zijn drie detailhandelsconcentratiegebieden aangewezen, te weten, de Paul Krugerlaan, de Kempstraat/Hobbemaplein en het Hoflandplein. Deze gebieden hebben een gemengde bestemming gekregen (gemengd-2) waarbinnen op de begane grond met name detailhandel, horeca (waar sprake is van een aanduiding horeca) en dienstverlening is toegestaan en daarboven wonen. In de rest van de wijk zijn bestaande legale afwijkende functies, zoals detailhandel en horeca, binnen de woonbestemming positief bestemd door middel van een aanduiding. Het is echter niet de bedoeling dat er buiten de detailhandelsconcentratiegebieden nieuwe detailhandel of horeca wordt toegevoegd binnen een woonbestemming. Het pand van de heer Akyol is niet gelegen binnen één van de detailhandelsconcentratiegebieden en er is eveneens geen sprake van een afwijkende functie op de begane grond die middels een functieaanduiding op de plankaart staat aangeduid. Ter plaatse van het betreffende pand zal daarom geen afwijkende functie detailhandel worden toegestaan.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeenteraad heeft op 12 februari 2004 het wijkplan Transvaal vastgesteld. Met het wijkplan wordt invulling gegeven aan het in 2000 door de gemeenteraad vastgestelde Startbesluit. In het Startbesluit staan de uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die de basis vormen voor het wijkplan Transvaal. Onderdeel van het wijkplan is het stedenbouwkundig plan. Hierin worden de ruimtelijke en functionele kaders geschetst voor de ontwikkelingen in Transvaal.

In totaal worden in Transvaal 3.040 woningen gesloopt en vervangen door 1.660 nieuwbouw woningen. Van deze woningen zal circa 30% in de sociale huursector worden gerealiseerd en 70% in de (middel)dure koopsector. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren zal een belangrijk deel van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op de kavels (op of onder de grond) moeten worden opgelost. Een deel van deze sloop-nieuwbouwplannen is vooruitlopend op het wijkplan Transvaal gerealiseerd of in uitvoering. Voor de resterende herstructureringsopgave (circa 2.400 woningen slopen en vervangen door 1.200 nieuwbouwwoningen en de herinrichting van ruim 100.000 m² is een exploitatie opgesteld. Uit deze exploitatie blijkt dat het totale tekort € 66 mln (contante waarde per 1/1/2002) bedraagt. In april 2004 heeft de gemeente overeenstemming bereikt met Staedion over de kostenverdeling van dit tekort. Staedion en Haagwonen nemen 34 miljoen voor hun rekening, de gemeente Den Haag 32 miljoen.

EXPLOITATIEPLAN

Artikel 6.12 van de Wro schrijft de gemeenteraad voor een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid van de Wro, een projectbesluit of besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid (Wro) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, indien het niet noodzakelijk is de fasering of het tijdvak te bepalen als bedoeld in art. 6.13, eerste lid onder c, 4 en indien het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c of d.

Dat anderszins verzekerd is bij Transvaal het geval, omdat:

- a. het gronden betreffen in eigendom van de gemeente, in erfpacht uitgegeven. In dat geval zijn de kosten gedekt vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtsaanons;
- b. het gronden betreffen die via gemeentelijke gronduitgifte worden uitgegeven;
- c. het gronden betreffen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

In die gevallen waar de gemeente niet beschikt over de grond of waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten, wordt gebruik gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Op het moment dat van die bevoegdheden gebruik wordt gemaakt, zal de economische uitvoerbaarheid van dat onderdeel nader worden bekeken. Het betreft hier overigens maar enkele situaties.

Voor het overige heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter.

WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan Transvaal heeft ter inzage gelegen van 4 juni t/m 15 juli 2010. Sindsdien is o.a. de Wabo in werking getreden hebben er ook een aantal beleidswijzigingen plaats gevonden (o.a. nieuw provinciaal beleid) die allemaal nog verwerkt moeten worden in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft ook het overleg met de provincie, Vrom-inspectie en de Gasunie over het aspect externe veiligheid (irt de gasleiding die door het plangebied loopt) geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. Dit alles heeft geleid tot een meer dan gemiddeld aantal (ambtshalve) wijzigingen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- De bestemming Gemengd-1 (GD-1) langs de Loosduinsekade/Monstersestraat ter plaatse van bedrijventerrein Uitenhagestraat wordt gewijzigd in de nieuwe bestemming Gemengd-3 (GD-3, zie kaartfragment 1). Zowel in het Masterplan als in het Projectdocument uit 2006 is namelijk vastgelegd dat op die locatie in de plint alleen de functie bedrijven is toegestaan met daarboven wonen. De bestemming GD-1 stond naast bedrijven ook andere functies (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, sport) toe in de plint en dat is in strijd met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het masterplan en projectdocument.

- De Reypoort (poort aan de De La Reyweg, die toegang biedt tot de Vrijstaathof) zal op de plankaart de aanduidingen 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning' (co) krijgen (zie kaartfragment 3). Ten behoeve van de te ontwikkelen bebouwing boven de poort is een prijsvraag uitgeschreven, naar aanleiding waarvan een aantal ontwerpen zijn geselecteerd. Deze ontwerpen voorzien respectievelijk in de realisatie van een stadskas, ateliers met kunstenaarswoningen en woon-werkwoningen met bedrijfsruimte. Binnen de aanduiding 'cultuur en ontspanning' zullen deze functies worden toegestaan in de regels.

- Binnen het blok met de bestemming Gemengd-1 aan de Steijnlaan, Scheepersstraat en Cilliersstraat, bevinden zich een paar bouwblokken met eengezinswoningen. Deze zullen de bestemming Wonen krijgen (zie kaartfragment 4);

- Op de hoek van de De La Reyweg en de Bothastraat is binnen de bestemming wonen de aanduiding bedrijf weggefallen. Deze aanduiding zal alsnog op de plankaart worden opgenomen (zie kaartfragment 5).
- Het pand aan de Schalkburgerstraat 174 krijgt een aanduiding kantoor (k) (zie kaartfragment 7). De eigenaar heeft namelijk bij het stadsdeelkantoor een aanvraag ingediend om de functie te mogen wijzigen. Die aanvraag was weliswaar geweigerd, maar het bezwaar van de initiatiefnemer tegen de weigering is gegrond verklaard door de commissie bezwaar en beroep.
- Het pand aan de Groenteweg 2 heeft abusievelijk geen horeca-aanduiding gekregen. In het vigerende plan heeft het hoekpand een horeca bestemming en in 2009 is er een horecavergunning afgegeven (zie kaartfragment 8).
- **Het pand aan de Fischerstraat 102 heeft abusievelijk geen aanduiding maatschappelijk gekregen op de plankaart. Het huidige bestemmingsplan Transvaal staat deze functie op de begane grond wel toe en er is reeds een maatschappelijke functie gevestigd in het pand.**
- De bebouwingsvrije zone ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding-riool stond niet juist op de plankaart weergegeven. De juiste zonering is 5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. De totale zone met de dubbelbestemming Leiding-riool wordt dus 10 meter breed.

Regels

- Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van die wet zijn enkele standaardbegrippen en standaardkopjes uit de regels gewijzigd. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zullen deze begrippen/kopjes worden vervangen door de termen die gehanteerd worden in de Wabo. Het gaat dan onder andere om het vervangen van 'bouwvergunning' door 'omgevingsvergunning', het vervangen van 'onthefing' door 'afwijking', het opnemen van een verbodsbepaling in de regels, het schrappen van de procedure bij binnenplanse afwijkingen en het aanpassen van het overgangsrecht.
- In artikel 3 (bedrijf) zal in de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd "(al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van de naastgelegen bestemmingen Gemengd-3 en Wonen". In de nieuwe bedrijfsgebouwen zullen namelijk niet alleen parkeervoorzieningen ten behoeve van de bedrijven op het Uitenhageterrein worden gerealiseerd, maar ook ten behoeve van de woningen die worden gerealiseerd langs de Loosduinsekade en op de hoek Loosduinsekade/Monstersestraat.
- In artikel 3 (bedrijf) zal lid 3.4 onder a anders geformuleerd gaan worden om het artikel beter leesbaar te maken en waardoor de volgorde van de voorwaarden logischer wordt opgebouwd. Daarnaast zal het volgende worden toegevoegd: er mag worden afgeweken van de voorwaarde dat het perceel 100% bebouwd moet worden, indien de bedrijfsbebouwing met de achtergevel naar de woningbouw toe staat, er sprake is van aaneengesloten bebouwing en er geen sprake is van te openen delen in de achtergevel.
Lid 3.4 onder a zal als volgt gaan luiden:
'Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder a ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2, onder de voorwaarden dat:

 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft; en
 2. uit onafhankelijk onderzoek blijkt dat de bedrijven qua aard en omvang gelijk te stellen zijn met bedrijven uit milieucategorie 1 of 2; en
 3. het perceel voor 100% bebouwd wordt of voorafgaand aan de ingebruikname van de bedrijfspanden ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal/scherm' op de plankaart een geluidsscherm met een hoogte van minimaal 8 meter en maximaal 9,5 meter wordt geplaatst;
 4. van het gestelde onder 3 mag worden afgeweken indien de bedrijfsbebouwing met de achtergevel (de rug) naar de woonbebouwing toe geplaatst wordt, er sprake is van aaneengesloten bebouwing en er zich in de achtergevel van de bedrijfsbebouwing geen te openen delen bevinden.

- In lid 5.1 'Bestemmingsomschrijving' van artikel 5 'Gemengd-1', zal de functie horeca worden toegevoegd. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in lid 5.5 'specifieke gebruiksregels' onder c wel verwezen naar de aanduiding horeca, maar abusievelijk wordt deze functie niet genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- In lid 5.4, sub a zal onder 2 de bepaling uit het Besluit omgevingsrecht (BOR) ten aanzien van de maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw worden overgenomen. Lid 5.4, sub a onder 2 zal dan als volgt gaan luiden: 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw'.
- In lid 5.5, onder c zullen de toegestane horecacategorieën worden gewijzigd van I t/m III in I en II. Dit naar aanleiding van overleg met de afdeling economie in verband met het vaststellen van nieuw horecabeleid. Volgens het beleid van de gemeente dient de horeca zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de detailhandelsconcentratiegebieden. Het betreft dan echter vrijwel

uitsluitend kleinschalige en winkelondersteunende horeca, oftewel (lichte) horeca in de categorieën I en II. Het bij recht toestaan van horeca in categorie III (middelzware tot zware horeca) in een woonwijk is vanuit het horecabeleid niet wenselijk.

- In lid 6.1 'Bestemmingsomschrijving' van artikel 6 'Gemengd-2', zal de functie horeca worden toegevoegd. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in lid 6.5 'specifieke gebruiksregels' onder a, b en c wel verwezen naar de aanduiding horeca, maar abusievelijk wordt deze functie niet genoemd in de bestemmingsomschrijving;

- In lid 6.4, sub a zal onder 2 de bepaling uit het Besluit omgevingsrecht (BOR) ten aanzien van de maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw worden overgenomen. Lid 6.4, sub a onder 2 zal dan als volgt gaan luiden: 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw'.

- In lid 6.5, onder b zullen de toegestane horecacategorieën worden gewijzigd van I t/m III in I en II. Dit naar aanleiding van overleg met de afdeling economie in verband met het vaststellen van nieuw horecabeleid. Volgens het beleid van de gemeente dient de horeca zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de detailhandelsconcentratiegebieden. Het betreft dan echter vrijwel uitsluitend kleinschalige en winkelondersteunende horeca, oftewel (lichte) horeca in de categorieën I en II. Het bij recht toestaan van horeca in categorie III (middelzware tot zware horeca) in een woonwijk is vanuit het horecabeleid niet wenselijk.

- Lid 6.5 onder c zal worden geschrapt, evenals de verwijzing hiernaar in lid 6.6 en lid 6.6 onder a zal worden vervangen door: 'ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen voor maximaal 6 horeca-inrichtingen gelegen aan de Paul Krugerlaan en het Paul Krugerplein'. Op die locaties zijn namelijk in de bestaande situatie al enkele horeca-inrichtingen in categorie III aanwezig. Categorie IV komt niet voor in de wijk en is ook niet gewenst.

- De bestemming Gemengd-3 (artikel 7) wordt toegevoegd aan de regels (zie eerste bolletje onder het kopje plankaart). Binnen deze bestemming worden de functies bedrijf en wonen toegestaan met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. De functie bedrijf is toegestaan tot een hoogte van 12 meter. Daarboven zijn alleen woningen toegestaan.

- In artikel 8 (wordt 9) is abusievelijk het lid 8.5 'specifieke procedureregels' weggefallen. Lid 8.5 zal als volgt gaan luiden: 'bij de toepassing van een wijziging zoals opgenomen in lid 8.5 van dit artikel dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel 22.2'.

- In lid 13.1 (wordt 14.1) onder a zal in de zin 'één en ander met de daarbij behorende overige voorzieningen' worden toegevoegd aan-huis-gebonden bedrijven en aan-huis-gebonden beroepen. Deze functies zijn abusievelijk niet genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming wonen.

- In lid 13.2.2 (wordt 14.2.2), sub d zal de bepaling uit het Besluit omgevingsrecht (BOR) ten aanzien van de maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw worden overgenomen. Lid 13.2.2, sub b zal dan als volgt gaan luiden: 'de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw'.

- In lid 13.4 (wordt 14.4) 'specifieke gebruiksregels' zal in lid c de volgende regel worden toegevoegd: 'in afwijking van het gestelde onder a is het ter plaatse van combinatie van de aanduidingen 'bedrijf' (b) en 'cultuur en ontspanning' (co) toegestaan het gehele pand te gebruiken ten behoeve van de functies bedrijf en cultuur en ontspanning'. Dit heeft betrekking op de locatie van de Reyvoort waar ten behoeve van de te ontwikkelen bebouwing boven de poort een prijsvraag is uitgeschreven, naar aanleiding waarvan een aantal ontwerpen zijn geselecteerd. Deze ontwerpen voorzien respectievelijk in de realisatie van een stadskas, ateliers met kunstenaarswoningen en woon-werkwoningen met bedrijfsruimte.

Toelichting

- De tekst in paragraaf 1.4.1 op pagina 7 zal worden gewijzigd in de volgende tekst: Voor het plangebied zijn momenteel het bestemmingsplan "Transvaal 1984" met partiële herzieningen en het Uitbreidingsplan "Rustenburg-Oostbroek" vigerend.

Het plangebied wordt aan vijf zijden begrensd door een vijftal vigerende bestemmingsplannen:

- Schilderswijk-West (Stadsvernieuwingsplan);
- Fruitweg e.o.;
- Rustenburg-Oostbroek;
- Regentesse-Valkenboskwartier-zuid;
- Loosduinseweg.

Het plan 'Groothandelsmarktterrein' is namelijk inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan 'Fruitweg e.o.' dat op 21-07-2010 onherroepelijk is geworden. Het Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek is inmiddels opgenomen in het Bestemmingsplan met dezelfde naam (onherroepelijk sinds 10-12-2009), op één strook na (de rechterhelft van de De la Reyweg die door Transvaal 2010 wordt overschreven).

- Op pagina 15 zal de tekst in paragraaf 3.1.2 'Provinciaal beleid' geactualiseerd worden, aangezien 1 juli jl. de nieuwe provinciale structuurvisie in werking is getreden.
- **De eerste zin bovenaan pag. 25 (paragraaf 3.6, 'Duurzaam bouwen') zal worden gewijzigd van "Structuurvisie "Wereldstad aan zee" (2008), waarin is vastgelegd dat Den Haag ernaar streeft een CO₂-neutrale stad te zijn in 2050" in "Structuurvisie "Wereldstad aan zee" (2008), waarin is vastgelegd dat Den Haag ernaar streeft een CO₂-neutrale stad te zijn in 2040"**
- **Op pagina 21 zal de eerste alinea in paragraaf 3.3.2 (Monumenten) worden gewijzigd van "Transvaal kent drie monumenten: één rijksmonument (het voormalig Badhuis aan de Spionkopstraat) en twee gemeentelijke monumenten (de Julianakerk) en een reclame-muurschildering aan de Wesselstraat)" in "Transvaal kent 11 monumenten: één rijksmonument (het voormalig badhuis aan de Spionkopstraat) en 10 gemeentelijke monumenten (zie pagina 14 van deze toelichting voor een opsomming)." De laatste zin op pagina 21 "Het tweede gemeentelijk monument is een gerestaureerde muurschildering op de zijmuur van het pand Wesselstraat 42/44, waarop een "stoom-, wasch- en strijkinrichting" wordt aanprezen" wordt verwijderd, omdat op pagina 14 al alle gemeentelijke monumenten worden opgesomd.**
- Op pagina 33 zal paragraaf 3.11.3 uitgebreid worden met een korte tekst over de bedrijventerreinenstrategie en het convenant bedrijventerreinen. Deze twee beleidsstukken zijn van belang voor alle bedrijventerreinen binnen Den Haag en dus ook voor de Uithagestraat en daarom moeten ze in de toelichting vermeld worden.
- Aan paragraaf 3.11 'Economisch beleid', zal een subparagraaf 3.11.7 'Bedrijventerrein Uithagestraat' worden toegevoegd met de volgende tekst: 'In de nota 'Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005-2010' is de Uithagestraat aangegeven als een werkterrein. Dit is een puur functioneel terrein met verschillende soorten bedrijven waardoor het een gemengde uitstraling heeft. Voor het werkterrein Uithagestraat geldt een herstructureringsopgave waarbij het bedrijventerrein gerevitaliseerd wordt. In de update van de Bedrijventerreinenstrategie Den Haag (maart 2007) wordt het behoud van het bedrijventerrein vooropgesteld waarbij een kleine transformatie plaatsvindt aan de kop met woningen.'
- Op pagina 39 zal in paragraaf 4.1.1 tabel 1 worden aangepast naar aanleiding van een toevoeging in het geluidsrapport.
- Op pagina 39 zal onder het kopje 'procedure hogere waarden' worden verwezen naar het hogere waardenbesluit met het kenmerk: WGH2010-02.
- Op pagina 57 zal in paragraaf 5.2.2 'Ontwikkeling Uithagestraat' tussen de derde en vierde alinea de volgende tekst worden toegevoegd: 'De Loosduinsekade en de lijn 11-zone zijn ruimtelijke dragers op stadsniveau. Tramlijn 11 is een belangrijke verbinding tussen Station HS en Scheveningen-Haven. De Loosduinsekade is een invalsweg van en naar het centrum. Het kruispunt van deze lijnen vraagt om een meer stedelijke invulling. Daarnaast kan de wandwerking van de Loosduinseweg- en kade worden voortgezet. De woningbouw op de kop van de Uithagestraat dient tevens als compensatie van het woningverlies als gevolg van de herstructurering van Transvaal.'
- Op pagina 57 zal in paragraaf 5.2.2 in de eerste zin van de 4^e alinea na Loosduinsekade 'en de Monstersestraat' worden toegevoegd. Ook voor de bebouwing aan de Monstersestraat geldt namelijk dat de bouwhoogte van de plint kan variëren tussen de 8 en 12 meter;
- Op pagina 58 zal in paragraaf 5.3 in de laatste zin van de tweede alinea na het woord gerevitaliseerd 'en/of geherprofileerd' worden toegevoegd. Het bedrijventerrein Uithagestraat zal namelijk niet alleen gerevitaliseerd worden, maar ook geherprofileerd.
- Zie eerste punt onder het kopje 'regels'. Ook hoofdstuk 6 van de toelichting (Juridische aspecten) zal worden aangepast conform de Wabo.
- De tekst in paragraaf 7.2 'Exploitatieplan' op pagina 65 zal worden vervangen door de volgende enigszins aangepaste tekst: "Artikel 6.12 van de Wro schrijft de gemeenteraad voor een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid van de Wro, een projectbesluit of besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid (Wro) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, indien het niet noodzakelijk is de fasering of het tijdvak te bepalen als bedoeld in art. 6.13, eerste lid onder c, 4 en indien het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c of d. Dat anderszins verzekerd is bij Transvaal het geval, omdat:
 - a. het gronden betreffen in eigendom van de gemeente, in erfpacht uitgegeven. In dat geval zijn de kosten gedekt vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtscanons;
 - b. het gronden betreffen die via gemeentelijke gronduitgifte worden uitgegeven;
 - c. het gronden betreffen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

In die gevallen waar de gemeente niet beschikt over de grond of waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten, wordt gebruikt gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Op het moment dat van die bevoegdheden gebruik wordt gemaakt, zal de economische uitvoerbaarheid van dat onderdeel nader worden bekeken. Het betreft hier overigens maar enkele situaties.”

- Bijlage 1 ‘Geluidsrapport’ zal enigszins worden aangepast. Op de hoek Reitzstraat vindt een kleine ontwikkeling plaats waarvoor ook hogere waarden aangevraagd moeten worden. Dit zal worden toegevoegd.

- Op pagina 54 van de toelichting wordt in paragraaf 4.3.2 ‘Windhinder’ verwezen naar het rapport “Windhinderonderzoek Haagse Markt en Uitenhagestraat” van DHV. Dit rapport was echter niet als bijlage bijgevoegd. Het zal alsnog als bijlage 4 ‘Windhinderonderzoek’ bij de toelichting worden gevoegd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- De bestemming GD-1 langs de Loosduinsekade/Monstersestraat ter plaatse van bedrijven-terrein Uitenhagestraat wordt gewijzigd in de nieuwe bestemming GD-3 (zie kaartfragment 1);
- Binnen de bestemming GD-1 (wordt GD-3) op de hoek Loosduinsekade/Monstersestraat zal naast de maximaal toegestane bouwhoogte van 72 meter ook de minimaal toegestane bouwhoogte van 22 meter aangeduid worden (zie kaartfragment 1);
- Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie, zal de ligging van de gasleiding op de plankaart worden aangepast en tevens zal aan weerszijden van het hart van de leiding een strook van 5 meter (ipv 4 meter) worden aangehouden waarmee wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) (zie kaartfragment 2);
- Ter plaatse van de Reypoort (poort aan de La Reyweg, die toegang biedt tot de Vrijstaathof) zullen op de plankaart de aanduidingen ‘bedrijf’ (b) en ‘cultuur en ontspanning’ (co) worden toegevoegd (zie kaartfragment 3);
- Binnen het blok met de bestemming Gemengd-1 aan de Steijnlaan, Scheepersstraat en Cilliersstraat, bevinden zich een paar bouwblokken met eengezinswoningen. Deze zullen de bestemming Wonen krijgen (zie kaartfragment 4);
- In de regels wordt binnen de bestemming Verkeer-straat aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding een kiosk is toegestaan. Deze aanduiding is echter niet op de plankaart weergegeven. Ter plaatse van de betreffende kiosk op het Hobbemaplein zal daarom de aanduiding detailhandel worden opgenomen (zie kaartfragment 2);
- Op de hoek van de De La Reyweg en de Bothastraat zal binnen de bestemming wonen de aanduiding bedrijf opgenomen worden. (zie kaartfragment 5);
- Ter plaatse van de Paul Krugerlaan 266, 270, 276 en 280 zal op de plankaart de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ worden opgenomen (zie kaartfragment 6).
- Het pand aan de Schalkburgerstraat 174 krijgt een aanduiding kantoor (k) (zie kaartfragment 7).
- Het pand aan de Groenteweg 2 krijgt een aanduiding horeca (h) (zie kaartfragment 8).
- De zone met de dubbelbestemming Leiding-riool zal in totaal 10 meter breed worden (5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding).
- **Het pand aan de Fischerstraat 102 heeft abusievelijk geen aanduiding maatschappelijk gekregen op de plankaart. Het huidige bestemmingsplan Transvaal staat deze functie op de begane grond wel toe en er is reeds een maatschappelijke functie gevestigd in het pand.**

Regels

- In de regels van onderhavig bestemmingsplan zullen een aantal begrippen/kopjes worden vervangen door de termen die gehanteerd worden in de Wabo.
- In artikel 1 (begrippen) wordt het begrip ‘bevoegd gezag’ toegevoegd. De definitie van bevoegd gezag is: ‘bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning’
- In artikel 3 (bedrijf) zal in de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd “(al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van de naastgelegen bestemming Gemengd-3 en Wonen”.
- In artikel 3 (bedrijf) zal lid 3.4 onder a als volgt geformuleerd gaan worden:
‘Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder a ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2, onder de voorwaarden dat:
 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft; en
 2. uit onafhankelijk onderzoek blijkt dat de bedrijven qua aard en omvang gelijk te stellen zijn met bedrijven uit milieucategorie 1 of 2; en

3. het perceel voor 100% bebouwd wordt of voorafgaand aan de ingebruikname van de bedrijfspanden binnen of direct grenzend aan de aanduiding 'geluidswal/scherf' ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal/scherf' op de plankaart een geluidsscherf met een hoogte van minimaal 8 meter en maximaal 9,5 meter wordt geplaatst;
 4. van het gestelde onder 3 mag worden afgeweken indien de bedrijfsbebouwing met de achtergevel (de rug) naar de woonbebouwing toe geplaatst wordt, er sprake is van aaneengesloten bebouwing en er zich in de achtergevel van de bedrijfsbebouwing geen te openen delen bevinden.
- In lid 5.1 'Bestemmingsomschrijving' van artikel 5 'Gemengd-1', zal de functie horeca worden toegevoegd;
 - Lid 5.4, sub a onder 2 wordt gewijzigd van 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw' in 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw'.
 - Lid 5.5 (Specifieke gebruiksregels) onder c zal worden gewijzigd van 'ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I t/m III van de staat van horeca-inrichtingen' in 'ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I en II van de staat van horeca-inrichtingen'.
 - In lid 6.1 'Bestemmingsomschrijving' van artikel 6 'Gemengd-2', zal de functie horeca worden toegevoegd;
 - Lid 6.4, sub a onder 2 wordt gewijzigd van 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw' in 'de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw'.
 - Lid 6.5 (Specifieke gebruiksregels) onder b zal worden gewijzigd van 'ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I t/m III van de staat van horeca-inrichtingen' in 'ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I en II van de staat van horeca-inrichtingen';
 - Lid 6.5 onder c zal worden geschrapt;
 - Lid 6.6 'ontheffing van de gebruiksregels' zal worden gewijzigd van 'burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.5 onder b en c' in 'het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.5 onder b'.
 - Lid 6.6 onder a zal worden gewijzigd van 'ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen, daar waar maximaal categorie II is toegestaan en ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie IV van de staat van horeca-inrichtingen, daar waar maximaal categorie III is toegestaan' in 'ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen voor maximaal 6 horeca-inrichtingen gelegen aan de Paul Krugerlaan en het Paul Krugerplein'.
 - In artikel 6 zal na lid 6.6 een nieuw lid 6.7 'Wijzigingsbevoegdheid' worden ingevoegd. Deze wijzigingsbevoegdheid zal als volgt luiden: "Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd-2 ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming horeca met dien verstande dat het binnen de bestemming horeca slechts is toegestaan een hotel te vestigen met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bouwregels (bouwhoogte en bouwvlak) aangeduid op de plankaart in acht genomen dienen te worden";
 - De bestemming Gemengd-3 (artikel 7) wordt toegevoegd aan de regels (zie eerste bolletje onder het kopje plankaart). Binnen deze bestemming worden de functies bedrijf en wonen toegestaan met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. De functie bedrijf is toegestaan tot een hoogte van 12 meter. Daarboven zijn alleen woningen toegestaan. **Er is gekozen voor een aparte gemengde bestemming voor deze gronden die gelegen zijn op het bedrijventerrein Uitenhagestraat (langs de Loosduinse Kade), omdat het niet gewenst is om op deze locatie op de onderste lagen andere functies dan bedrijven toe te staan, opdat de totale oppervlakte aan bedrijven niet minder zal worden dan in de huidige situatie het geval is;**
 - Lid 5.2.1 onder c zal uit artikel 5 worden geschrapt en opgenomen worden in artikel 7 (binnen de bestemming gemengd-3);
 - In lid 13.1 (wordt 14.1) onder a zal in de zin 'één en ander met de daarbij behorende overige voorzieningen' worden toegevoegd aan-huis-gebonden bedrijven en aan-huis-gebonden beroepen. De zin zal dan als volgt gaan luiden: 'één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen';
 - Lid 13.2.2 (wordt 14.2.2), sub d zal worden gewijzigd van 'de hoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het

hoofdgebouw', in 'de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw'.

- In lid 13.4 (wordt 14.4) 'specifieke gebruiksregels' zal in lid c de volgende regel worden toegevoegd: 'in afwijking van het gestelde onder a is het ter plaatse van combinatie van de aanduidingen 'bedrijf' (b) en 'cultuur en ontspanning' (co) toegestaan het gehele pand te gebruiken ten behoeve van de functies bedrijf en cultuur en ontspanning'.

- In artikel 14 (wordt 15) wordt in lid 4 het aanlegvergunningstelsel vervangen door het volgende aanlegvergunningstelsel dat is opgesteld conform de standaard uit het Handboek Buisleidingen in bestemmingsplannen van VROM:

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de voor 'Leiding' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, de hieronder te noemen werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het roeren, ontginnen, verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van de grond, of het scheuren van grasland;
 2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 4. het aanleggen van drainage;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van wateren;
 6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 7. het aanleggen van dijken of andere taluds, dan wel het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
 8. het aanleggen van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behalve indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
 9. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 10. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
 11. het permanent opslaan van goederen.
- b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor werken en werkzaamheden indien:
 1. deze noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de leiding en de belemmeringenstrook;
 2. deze verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het bestemmingsplan is bestemd;
 3. deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.
- c. De onder a. genoemde bouwwerken of werken zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. deze geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
 3. deze geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

- In artikel 18 (wordt 19) Algemene bouwregels zullen in verband met de ligging van een gasleiding binnen het plangebied en naar aanleiding van de zienswijzen van de Vrom-inspectie en de provincie de volgende nadere eisen opgenomen worden:

"Het bevoegd gezag kan binnen het invloedsgebied van de gasleiding met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen."

Toelichting

- De tekst in paragraaf 1.4.1 op pagina 7 zal worden gewijzigd in de volgende tekst:
Voor het plangebied zijn momenteel het bestemmingsplan "Transvaal 1984" met partiële herzieningen en het Uitbreidingsplan "Rustenburg-Oostbroek" vigerend.

Het plangebied wordt aan vijf zijden begrensd door een vijftal vigerende bestemmingsplannen:

- Schilderswijk-West (Stadsvernieuwingsplan);

- Fruitweg e.o.;
- Rustenburg-Oostbroek;
- Regentesse-Valkenboskwartier-zuid;
- Loosduinseweg.
- Op pagina 15 zal de tekst in paragraaf 3.1.2 'Provinciaal beleid' geactualiseerd worden.
- **De eerste zin bovenaan pag. 25 (paragraaf 3.6, 'Duurzaam bouwen') zal worden gewijzigd van "Structuurvisie "Wereldstad aan zee" (2008), waarin is vastgelegd dat Den Haag ernaar streeft een CO₂-neutrale stad te zijn in 2050" in "Structuurvisie "Wereldstad aan zee" (2008), waarin is vastgelegd dat Den Haag ernaar streeft een CO₂-neutrale stad te zijn in 2040"**
- **Op pagina 21 zal de eerste alinea in paragraaf 3.3.2 (Monumenten) worden gewijzigd van "Transvaal kent drie monumenten: één rijksmonument (het voormalig Badhuis aan de Spionkopstraat) en twee gemeentelijke monumenten (de Julianakerk) en een reclame-muurschildering aan de Wesselstraat)" in "Transvaal kent 11 monumenten: één rijksmonument (het voormalig badhuis aan de Spionkopstraat) en 10 gemeentelijke monumenten (zie pagina 14 van deze toelichting voor een opsomming)." De laatste zin op pagina 21 "Het tweede gemeentelijk monument is een gerestaureerde muurschildering op de zijmuur van het pand Wesselstraat 42/44, waarop een "stoom-, wasch- en strijkinrichting" wordt aanprezen" wordt verwijderd, omdat op pagina 14 al alle gemeentelijke monumenten worden opgesomd.**
- Op pagina 33 zal paragraaf 3.11.3 uitgebreid worden met een korte tekst over de bedrijventerreinenstrategie en het convenant bedrijventerreinen.
- Aan paragraaf 3.11 'Economisch beleid', zal een subparagraaf 3.11.7 'Bedrijventerrein Uithagestraat' worden toegevoegd met de volgende tekst: 'In de nota 'Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005-2010' is de Uithagestraat aangegeven als een werkterrein. Dit is een puur functioneel terrein met verschillende soorten bedrijven waardoor het een gemengde uitstraling heeft. Voor het werkterrein Uithagestraat geldt een herstructureringsopgave waarbij het bedrijventerrein gerevitaliseerd en geherprofileerd wordt. In de update van de Bedrijventerreinenstrategie Den Haag (maart 2007) wordt het behoud van het bedrijventerrein vooropgesteld waarbij een kleine transformatie plaatsvindt aan de kop met woningen.'
- Op pagina 39 zal in paragraaf 4.1.1 tabel 1 worden aangepast.
- Paragraaf 4.1.4 zal worden aangepast conform de aanpassingen in de verantwoording van het groepsrisico naar aanleiding van de zienswijzen van VROM en de provincie. De volgende passages zullen worden gewijzigd:
 De tekst onder het kopje 'Maatregelen aan de aardgastransportleiding' zal worden vervangen door de volgende tekst: "Er zijn verschillende maatregelen mogelijk die het groepsrisico beperken. Gezien de mogelijkheden om maatregelen in een bestemmingsplan op te nemen (en juridisch te borgen) en de praktische en financiële consequenties van deze maatregelen, lijkt de maatregel 'strikte begeleiding van grondwerkzaamheden' voor het bestemmingsplan Transvaal de meest voor de hand liggende optie. Deze maatregel kan redelijk eenvoudig worden uitgevoerd door bepalingen (in de vorm van een aanlegvergunningstelsel) in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast zullen in bestuurlijk overleg tussen de gemeente, de provincie en de Gasunie duidelijke afspraken worden gemaakt over deze striktere begeleiding door de Gasunie. De kosten van deze maatregel zijn voor de gemeente Den Haag beperkt. Door het opnemen van deze maatregel kan worden uitgegaan van een reductiefactor van 2,5. Hierdoor zal het groepsrisico voor de hoogste kilometer bestemmingsplan Transvaal dalen naar 4,2 in de toekomstige situatie en voor de Kop van de Uithagestraat naar 0,74 in de toekomstige situatie." De tweede alinea onder het kopje 'Maatregelen in de nabije toekomst' zal worden vervangen door de volgende tekst: "In het kader van het bestemmingsplan Transvaal acht de gemeente het nu niet mogelijk deze ingrijpende maatregel te realiseren. Er zal echter op korte termijn bestuurlijk overleg opgestart gaan worden tussen de gemeente, de provincie en de Gasunie met als doel het bestaande externe veiligheidsknelpunt ter plaatse van de Haagse markt op te lossen."
- Na het kopje 'Maatregelen in de nabije toekomst' zal een kopje 'Overige maatregelen en waarborging' worden toegevoegd met de volgende tekst: "Vooruitlopend op bestuurlijke afspraken voor de toekomst waar in de vorige paragraaf over werd gesproken, zet de gemeente Den Haag verder in op de volgende maatregelen om de externe veiligheidssituatie in de huidige situatie te optimaliseren:
- het, conform wettelijk voorschrift, hebben van een gemeentelijk rampenplan.
- het ontwikkelen van een specifiek gemeentebreed beleidskader externe veiligheid
- het opstellen van een calamiteitenplan voor de Haagse Markt (zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie) in overleg met de hulpdiensten, de HTM en de marktmeester.
- de brandweer zal een advies uitbrengen over de toekomstige inrichting van de Haagse Markt teneinde het ontwerp te optimaliseren op het gebied van veiligheid en zelfredzaamheid."
- De laatste twee zinnen onder het kopje 'Rampenbestrijding' zullen worden vervangen door de volgende tekst: "De beschikbaarheid van secundaire bluswatervoorzieningen (zoals open water) is in Transvaal beperkt. Voor Transvaal kan hiervoor gebruik worden gemaakt van het Verversingskanaal.

Voor grote delen van de wijk moet voor deze aanvullende bluswatervoorziening gebruik worden gemaakt van een grootwatertransport. De afstand van de 'Kop van de Uitenhagestraat' tot aan de secundaire bluswatervoorziening is beperkt. Over de bluswatervoorzieningen in Transvaal heeft overleg plaats gevonden met de brandweer en de brandweer heeft aangegeven dat deze voldoen aan de eisen."

De tekst onder het kopje 'Zelfredzaamheid' wordt aangevuld met de volgende tekst: "De nieuwbouw op de 'Kop van de Uitenhagestraat' heeft een uitgang die van de bron af is gericht. Om vluchten van de bron af te faciliteren zijn in de regels van het bestemmingsplan nadere eisen opgenomen ten aanzien van vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken, de inrichting van terreinen/openbare ruimte, het bebouwd oppervlak van gebouwen en het vloeroppervlak van gebouwen. In het kader van de zelfredzaamheid gaat extra aandacht uit naar de Haagse Markt, aangezien hier vrijwel dagelijks een groot aantal personen aanwezig is. Om de zelfredzaamheid op de Haagse Markt te vergroten zal de gemeente in 2011 een calamiteitenplan opstellen. Dit calamiteitenplan wordt opgesteld in overleg met de hulpdiensten, de HTM en de marktmeester."

Onder het kopje 'Advies brandweer' zal de nummering van de maatregelen worden gewijzigd. De nummering loopt nu van 3 tot 12 en dat moet zijn van 1 tot 10.

De tekst onder het kopje 'Beoordeling maatregelen' zal worden vervangen door de volgende tekst:

1. "Het bestemmingsplan staat geen bebouwing binnen 5 meter van de aardgastransportleiding toe.
2. De ontwikkelingen worden niet op een grotere afstand van de aardgastransportleiding gesitueerd. In plaats daarvan neemt de gemeente maatregelen om het risico met een factor 2,5 te reduceren en in de toekomst voor het gehele bestemmingsplan Transvaal onder de oriëntatiewaarde te brengen.
3. In de regels van het bestemmingsplan is een nadere eisenregeling opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen op het gebied van externe veiligheid.
4. In het bestemmingsplan Transvaal is een aanlegvergunningplicht voor grondwerkzaamheden bij de aardgastransportleiding opgenomen. Het aanlegvergunningstelsel in combinatie met een strikte begeleiding leidt tot een risicoreductie met een factor 2,5.
5. Bewoners en personeel van bedrijven kunnen de wegwijzer 'Wat te doen bij een noodsituatie' raadplegen op internet. Op dit moment is nieuw beleid op het gebied van externe veiligheid in voorbereiding. Een gestructureerde en gerichte risicocommunicatie wordt nader uitgewerkt.
6. In de gemeentelijke verordeningen is vastgelegd wat voldoende is en hoe dit in het kader van bestemmingsplan Transvaal wordt toegepast.
7. De bereikbaarheid van de aardgastransportleiding voldoet aan de eisen die door de brandweer zijn gesteld.
8. Om de zelfredzaamheid op de markt te vergroten zal de gemeente in 2011 een calamiteitenplan opstellen in overleg met de hulpdiensten, de marktmeester en de HTM.
9. zie onder 8.
10. Er gaat bestuurlijk overleg plaats vinden tussen de gemeente, de provincie en de Gasunie teneinde ook het bestaande knelpunt ter plaatse van de Haagse Markt op te lossen."

- Op pagina 57 zal in paragraaf 5.2.2 'Ontwikkeling Uitenhagestraat' tussen de derde en vierde alinea de volgende tekst worden toegevoegd: 'De Loosduinsekade en de lijn 11-zone zijn ruimtelijke dragers op stadsniveau. Tramlijn 11 is een belangrijke verbinding tussen Station HS en Scheveningen-Haven. De Loosduinsekade is een invalsweg van en naar het centrum. Het kruispunt van deze lijnen vraagt om een meer stedelijke invulling. Daarnaast kan de wandwerking van de Loosduinseweg- en kade worden voortgezet. De woningbouw op de kop van de Uitenhagestraat dient tevens als compensatie van het woningverlies als gevolg van de herstructurering van Transvaal.'

- Op pagina 57 zal in paragraaf 5.2.2 in de eerste zin van de 4^e alinea na het woord Loosduinsekade 'en de Monstersestraat' worden toegevoegd. De zin wordt dan: 'De plint met de bedrijfsruimte aan de Loosduinsekade **en de Monstersestraat** kan variëren in hoogte tussen de 8 en 12 meter';

- Op pagina 58 zal in paragraaf 5.3 in de laatste zin van de tweede alinea na het woord gerevitaliseerd 'en geherprofileerd' worden toegevoegd. De zin wordt dan: 'Er komen nieuwe woningen, straten en pleinen worden gerenoveerd, de Haagse Markt krijgt een opknapbeurt, de Paul Krugerlaan en het bedrijventerrein Uitenhagestraat worden gerevitaliseerd **en geherprofileerd** en er wordt geïnvesteerd in onderwijs, cultuur, welzijn en leefbaarheid';

- Hoofdstuk 6 van de toelichting (Juridische aspecten) zal worden aangepast conform de Wabo.

- De tekst in paragraaf 7.2 'Exploitatieplan' op pagina 65 zal worden vervangen door de volgende enigszins aangepaste tekst: "Artikel 6.12 van de Wro schrijft de gemeenteraad voor een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur

aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid van de Wro, een projectbesluit of besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid (Wro) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, indien het niet noodzakelijk is de fasering of het tijdvak te bepalen als bedoeld in art. 6.13, eerste lid onder c, 4 en indien het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c of d.

Dat anderszins verzekerd is bij Transvaal het geval, omdat:

- a. het gronden betreffen in eigendom van de gemeente, in erfpacht uitgegeven. In dat geval zijn de kosten gedekt vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtscanons;
- b. het gronden betreffen die via gemeentelijke gronduitgifte worden uitgegeven;
- c. het gronden betreffen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

In die gevallen waar de gemeente niet beschikt over de grond of waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten, wordt gebruikt gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Op het moment dat van die bevoegdheden gebruik wordt gemaakt, zal de economische uitvoerbaarheid van dat onderdeel nader worden bekeken. Het betreft hier overigens maar enkele situaties.”

- Bijlage 1 ‘geluidsrapport’ zal worden vervangen door een aangepast geluidsrapport.
- Bijlage 2 ‘onderbouwing externe veiligheid’ zal naar aanleiding van de zienswijzen van VROM en de provincie worden vervangen door een nieuwe onderbouwing.
- Het rapport “Windhinderonderzoek Haagse Markt en Uitenhagestraat” van DHV zal als bijlage 4 ‘Windhinderonderzoek’ bij de toelichting worden gevoegd.

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 1 maart 2011,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van Stedin B.V. (JZ/2010.92) voor kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van K. Aydin (Ra 84/2010) en van N.V. Nederlandse Gasunie (Ra 86/2010), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van de Kamer van Koophandel (Ra 85/2010), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘bestemming plinten’ en ongegrond voor wat betreft de overige punten;
- V. de zienswijzen van de VROM-inspectie Regio Zuid-West (Ra 93/2010) en de Provincie Zuid-Holland (Ra 94/2010) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘verantwoording groepsrisico’ en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt ‘onvolledige informatie’.
- VI. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;

- VII. tot herziening van de op het plangebied Transvaal 2010 betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Uitbreidingsplan Rustenburg-Oostbroek, vastgesteld bij raadsbesluit 60, d.d. 24-01-1927;
 - Bestemmingsplan Transvaal, vastgesteld bij raadsbesluit 297, d.d. 27-06-1983;
 - Bestemmingsplan Transvaal, 2^e herz., vastgesteld bij raadsbesluit 112, d.d. 20-05-1999;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Uitwerkings- en wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8 maart 2007;
- VIII. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Transvaal 2010, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-40ON en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- IX. dat bij het bestemmingsplan voor Transvaal 2010 geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De gemeente is eigenaar van alle gronden. De grond is - via een overeenkomst - uitgegeven aan een ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal volledig verzekerd.
- X. dat op korte termijn in overleg met de hulpdiensten een calamiteitenplan opgesteld gaat worden voor de Haagse Markt.
- XI. dat er op korte termijn bestuurlijk overleg zal plaatsvinden tussen de gemeente en de provincie en vervolgens ook met de Gasunie met als doel een oplossing te vinden voor het bestaande knelpunt op het gebied van externe veiligheid ter plaatse van de Haagse Markt.**

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Transvaal 2010, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17 (map no 67(2010)).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Transvaal 2010, wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-40ON in NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-50VA.