



Uitspraak 201307391/2/R6

Datum van uitspraak: woensdag 12 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Den Haag

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201307391/2/R6.

Datum uitspraak: 12 november 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C], allen wonend te Den Haag (hierna: [appellant sub 1]),

2. de vereniging Bewonersvereniging Centraal Wonen Houtwijk, gevestigd te Den Haag (hierna: Bewonersvereniging CWH),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Den Haag,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Florence Nightingale Park" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 november 2013, waar [appellant sub 1], in de personen van [appellant sub 1A]. en [appellant sub 1B], bijgestaan door [gemachtigde] en de raad vertegenwoordigd door drs. J.E. Leenders, mr. R. Sakkee, beiden werkzaam bij de gemeente, ing. W.K. Drost en drs. A.J. Everts, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 5 februari 2014, in zaak nr. 201307391/1/R6, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen veertien weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin geconstateerde gebreken in het besluit van 13 juni 2013 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 24 april 2014 heeft de raad ter uitvoering van voormelde tussenuitspraak het bestemmingsplan "Florence Nightingale Park" gewijzigd.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben [appellant sub 1] zienswijzen naar voren gebracht over de wijze waarop de gebreken zijn hersteld.

Bewonersvereniging CWH heeft tegen het besluit van 24 april 2014 beroep ingesteld.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak opnieuw ter zitting behandeld op 16 oktober 2014, waar [appellant sub 1], in de personen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], bijgestaan door [appellant sub 1A], Bewonersvereniging CWH, vertegenwoordigd door drs. C.J.G. Duurkoop en de raad vertegenwoordigd door drs. J.C.M. Stam, mr. R. Sakkee, beiden werkzaam bij de gemeente, ing. W.K. Drost en drs. A.J. Everts, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Tussenuitspraak

2. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak ten aanzien van de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-4" en "Gemengd-1" in de overwegingen 5.4 en 6.2 overwogen dat de beoogde trapsgewijze verhoging van de bouwhoogte niet duidelijk volgt uit het plan, en dat de planregels en de verbeelding in zoverre evenmin in overeenstemming zijn met het raadsbesluit. In zoverre is volgens de Afdeling sprake van een rechtsonzeker plan. Voorts heeft de Afdeling ten aanzien van deze plandelen in de overwegingen 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 en 6.3 - kort weergegeven - overwogen dat de raad onvoldoende heeft onderzocht en gemotiveerd dat de binnen de genoemde plandelen voorziene ontwikkelingen geen onevenredige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locaties], zodat de raad in zoverre het bestreden besluit in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft vastgesteld.

3. Bij de tussenuitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen veertien weken na de verzending van de tussenuitspraak met inachtneming van overwegingen:

- 5.4 en 6.2 het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor de binnen de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-4" en "Gemengd-1" toegestane bouwhoogten, - 5.5, 5.6, 5.7 en 5.8 alsnog te onderzoeken en te motiveren waarom de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" voorziene ontwikkelingen geen onevenredige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locaties] te Den Haag. In het bijzonder dient te worden ingegaan op de ligging, vorm en hoogte van de binnen de bestemming "Gemengd-4" mogelijk gemaakte bebouwing, de mogelijkheid van het aanleggen van erftoegangswegen, alsmede op de door [appellant sub 1] gestelde schaduw-, geluid- en windhinder, aantasting van hun privacy en uitzicht als gevolg van de binnen deze bestemming voorziene ontwikkelingen dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen,

- 6.3 alsnog te onderzoeken en te motiveren waarom de bouwhoogte van de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-1" mogelijk gemaakte bebouwing geen onevenredige gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locaties] te Den Haag. In het bijzonder dient te worden ingegaan op de door [appellant sub 1] gestelde schaduw- en windhinder, aantasting van hun privacy en uitzicht als gevolg van de binnen deze bestemming voorziene bebouwing, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen.

Besluit van 24 april 2014

4. Bij besluit van 24 april 2014 heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan "Florence Nightingale Park", voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4" op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld:

- artikel 4, lid 4.2.1, onder b, van de planregels is gewijzigd in: "ter plaatse van de op de plankaart aangegeven maatvoeringsvlakken mogen de bouwhoogten binnen het betreffende maatvoeringsvlak niet minder bedragen dan de minimale bouwhoogte en niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte die in die vlakken zijn aangeduid".

- in artikel 7, lid 7.1 van de planregels wordt toegevoegd na het woord "erftoegangswegen": "met dien verstande dat erftoegangswegen niet gelegen mogen zijn binnen een afstand van 15 m vanaf de grens van het bouwvlak waarin de woningen aan [locaties] zijn gelegen".

- artikel 7, lid 7.2.1, onder b en onder f, van de planregels is gewijzigd in:

"b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven maatvoeringsvlakken mogen de bouwhoogten binnen het betreffende maatvoeringsvlak niet minder bedragen dan de minimale bouwhoogte en niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte die in die vlakken zijn aangeduid;

f. in uitzondering op het bepaalde onder b mag ter plaatse van het maatvoeringsvlak waarbij naast een minimum en maximum bouwhoogte tevens een afwijkende maximale bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage is opgenomen, het maatvoeringsvlak tot het aangegeven percentage worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 30 meter".

- aan artikel 7, lid 7.2.1 van de planregels wordt sub i tot en met k toegevoegd. Deze luiden als volgt:

"i. artikel 24 onder b, is uitsluitend van toepassing op die delen van het bouwvlak waarin een maatvoeringsvlak is opgenomen met een maximale bouwhoogte van 30 meter en een maximum bebouwingspercentage, met dien verstande dat de afstand tussen de in artikel 24 onder b, toegestane bouwdelen en de zuidwestelijke grens van het bouwvlak waarin de woningen aan [locaties] zijn gelegen, niet minder dan 37 meter mag bedragen;

j. artikel 27.1 onder a, is uitsluitend van toepassing op die delen van gebouwen die gelegen zijn op ten minste 37 meter van de zuidwestelijke grens van het bouwvlak waarin de woningen aan [locaties] zijn gelegen;

k. artikel 27.1 onder b, is uitsluitend van toepassing op bouwvlakken en maatvoeringsvlakken die gelegen zijn op ten minste 12 meter van de zuidwestelijke grens van het bouwvlak waarin de woningen aan [locaties] zijn gelegen".

- op de verbeelding zijn de bouwhoogten binnen de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4" gewijzigd en aangeduid met maatvoeringsvlakken. Daarbij is tevens het binnen de bestemming "Gemengd-4" toegekende bouwvlak verkleind en ligt deze op grotere afstand van de woningen aan de [locaties] dan het geval was in het besluit van 13 juni 2013.

Verder heeft de raad nader toegelicht dat het plan met voornoemde wijzigingen geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat, de privacy en het uitzicht ter plaatse van de woningen aan de [locaties]. Daartoe heeft de raad door Peutz nieuwe onderzoeken laten verrichten ter bepaling van de schaduw- en windhinder, waaruit volgens de raad volgt dat voldaan kan worden aan de gestelde gemeentelijke normen. De volledige rapporten van deze onderzoeken zijn als bijlagen 8 en 9 toegevoegd aan de plantoelichting en de resultaten zijn tevens weergegeven in de paragrafen 4.10 en 4.11 van de plantoelichting.

4.1. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb heeft het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

4.2. Hieruit volgt dat het beroep van [appellant sub 1] van rechtswege mede betrekking heeft op het besluit van 24 april 2014 tot wijziging van het besluit van 13 juni 2013.

Het beroep van Bewonersvereniging CWH heeft alleen betrekking op het besluit van 24 april 2014.

Bouwhoogte

5. [appellant sub 1] voeren aan dat de verbeelding niet in overeenstemming is met het besluit van 24 april 2014 nu op de verbeelding de maatvoering ontbreekt op een van de maatvoeringsvlakken binnen het bouwvlak van het plandeel met de bestemming "Gemengd-4". Het maatvoeringsvlak in het achterste gedeelte van het betreffende bouwvlak, dat grenst aan de A.M. Schirmweg, bevat geen aanduiding voor de minimaal en maximaal toegestane bouwhoogte, zodat volgens [appellant sub 1] voor dat deel van het bouwvlak teruggevallen wordt op de Bouwverordening en een maximale bouwhoogte van 15 m is toegestaan. Verder voeren [appellant sub 1] ten aanzien van dit maatvoeringsvlak aan dat daarin ten onrechte een maximale bouwhoogte van 30 m is gekoppeld aan een bebouwingspercentage van 12 procent, terwijl uit het besluit van 24 april 2014 volgt dat een bouwhoogte van 30 m uitsluitend op een afstand van 30 m van de zuidwestelijke gevel van de woning aan de [locatie] is toegestaan.

5.1. De raad erkent dat de maatvoering in het desbetreffende maatvoeringsvlak niet juist op de verbeelding is weergegeven en de verbeelding in zoverre niet in overeenstemming is met het besluit van 24 april 2014. Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat het de bedoeling is om een bouwhoogte van 30 m toe te staan op een afstand van ten minste 30 m van de woning aan de [locatie]. Op grond van artikel 7, lid 7.2.1, onder g, van de planregels is echter een bouwhoogte van 30 m toegestaan op minder dan 30 m afstand tot de desbetreffende woning. De raad heeft ter zitting erkend dat deze planregel evenmin in overeenstemming is met het besluit van 24 april 2014.

5.2. In hetgeen [appellant sub 1] hebben aangevoerd en het verhandelde ter zitting ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 24 april 2014 en het plan in onderlinge samenhang bezien in zoverre is vastgesteld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het betoog slaagt.

Bebouwingspercentage

6. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH voeren aan dat de raad door de verhoging van de bebouwingspercentages van 9 naar 12 procent en van 25 naar 40 procent binnen de bestemming "Gemengd-4" voor bebouwing met een maximale bouwhoogte van 30 m buiten de opdracht van de Afdeling is getreden en dat het besluit van 24 april 2014 reeds daarom dient te worden vernietigd.

6.1. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen alsnog te onderzoeken en te motiveren waarom de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" voorziene ontwikkelingen geen onevenredige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locaties] te Den Haag dan wel een andere planregeling vast te stellen. De raad heeft de planregeling voor dit plandeel gewijzigd vastgesteld. Naar het oordeel van de Afdeling passen de wijzigingen in bebouwingspercentages binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" binnen de in de tussenuitspraak geformuleerde opdracht aan de raad.

De betogen falen.

Geluid

7. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH voeren aan dat door de intensivering van de bebouwingspercentages binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" een ander bouwplan kan worden gerealiseerd dan voorheen mogelijk was. Volgens hen is niet duidelijk of de raad zich bij het besluit van 24 april 2014, gelet op de wijzigingen, nog steeds kon baseren op het akoestisch rapport dat ten grondslag is gelegd aan het besluit van 13 juni 2013.

Daarnaast betogen zij dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 110c, eerste lid, van de Wet geluidhinder, nu het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (hierna: hogere waarden) dat is genomen ten behoeve van het plan, niet tegelijkertijd met het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen. Verder is volgens [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH ten onrechte in het

plan niet gewaarborgd dat de geluidwerende maatregelen aan de woningen, zoals voorgeschreven in het besluit tot vaststelling van hogere waarden van 12 juni 2013, worden uitgevoerd voordat de reconstructie van de Escamplaan wordt uitgevoerd.

7.1. De raad stelt dat de wijzigingen in bebouwingspercentages binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" geen invloed hebben op de uitkomsten in het aan het besluit van 13 juni 2013 ten grondslag gelegde akoestisch rapport. Volgens de raad is bij de berekeningen in het betreffende rapport reeds uitgegaan van een hoogte van 30 m aan de Escamplaan, omdat destijds de exacte locatie van deze hoogte niet bekend was. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat een bouwhoogte van 30 m aan de achterzijde van het betreffende bouwvlak niet leidt tot een andere weerkaatsing van het geluid aan de zijde van de Escamplaan, zodat het niet nodig was opnieuw een akoestisch onderzoek te verrichten. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging hebben deze toelichting van de raad niet weersproken. Gelet op het verhandelde ter zitting heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling bij de vaststelling van het besluit van 24 april 2014 in redelijkheid kunnen baseren op het akoestisch rapport dat ten grondslag lag aan het besluit van 13 juni 2013.

De betogen falen in zoverre.

7.2. Voorts stelt de raad dat de beroepen van [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH ten aanzien van de gronden over artikel 110c van de Wet geluidhinder en het treffen van gevelmaatregelen niet-ontvankelijk zijn, omdat het plan op deze punten niet is gewijzigd bij het besluit van 24 april 2014.

7.3. De hogere waarden die bij besluit van 12 juni 2013 ten behoeve van onderhavig plan zijn vastgesteld, zijn niet gewijzigd naar aanleiding van de bij besluit van 24 april 2014 vastgestelde wijzigingen van het plan. Gelet daarop begrijpt de Afdeling deze beroepsgronden aldus dat deze zijn gericht tegen het besluit van 13 juni 2013.

[appellant sub 1] hebben met deze beroepsgronden hun beroepsgronden uitgebreid met nieuwe, niet eerder aangedragen beroepsgronden. Gelet op het belang van een efficiënte geschilbeslechting, dat ook ten grondslag ligt aan artikel 6:13 van de Awb, alsmede de rechtszekerheid van de andere partijen, kan niet worden aanvaard dat na de tussenuitspraak nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd die reeds tegen het oorspronkelijke besluit naar voren hadden kunnen worden gebracht. Bewonersvereniging CWH heeft geen beroep ingesteld tegen het besluit van 13 juni 2013 en heeft daarin derhalve berust. Nu de raad voor de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4" een gewijzigde planregeling heeft vastgesteld en een verbeterde motivering aan deze plandelen ten grondslag heeft gelegd, kan Bewonersvereniging CWH niet worden tegengeworpen dat zij vanwege deze plandelen geen beroep heeft ingesteld tegen het besluit van 13 juni 2013. De beroepsgronden over de procedure tot vaststelling van hogere waarden en de te treffen gevelmaatregelen hebben echter geen betrekking op de gewijzigde planregeling.

Het voorgaande betekent dat de beroepsgronden over artikel 110c van de Wet geluidhinder en de te treffen gevelmaatregelen buiten inhoudelijke bespreking blijven.

Bezonnings- en wind

8. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH betogen dat het gewijzigde plan negatieve gevolgen heeft voor de ter plaatse van hun woningen ondervonden schaduw- en windhinder en dat dit door de raad onvoldoende is onderzocht. [appellant sub 1] betogen in dit kader dat de aan het besluit van 24 april 2014 ten grondslag gelegde onderzoeken naar schaduw- en windhinder ondeugdelijk zijn, omdat daarin geen rekening is gehouden met de algemene bouwregels en afwijkingsregels in het plan en niet is uitgegaan van de maximaal mogelijke bouwmassa. Hierdoor staat niet vast dat voldaan kan worden aan de gemeentelijke bezonningsnorm, aldus [appellant sub 1].

8.1. Aan het besluit van 24 april 2014 heeft de raad een bezonningsonderzoek en een windklimaatonderzoek ten grondslag gelegd. De resultaten van deze onderzoeken zijn vervat in de door Peutz opgestelde rapporten "Bestemmingsplan Florence Nightingalepark e.o. Den Haag, bezonningsonderzoek woningen [locaties]" van 3 maart 2014 en "Bestemmingsplan Florence Nightingalepark e.o. Den Haag, windklimaatonderzoek woningen [locaties]" van 3 maart 2014. De raad erkent met betrekking tot deze rapporten dat daarin niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en dat de woningen aan de Albert Schweitzerlaan daarin niet zijn betrokken. In hetgeen [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH hebben aangevoerd, ziet de

Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 24 april 2014 in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De betogen slagen. De Afdeling ziet aanleiding om te onderzoeken of de rechtsgevolgen van dit besluit in stand kunnen worden gelaten. Hiertoe wordt als volgt overwogen.

8.2. Ter nadere onderbouwing van zijn standpunt dat het plan geen onevenredige gevolgen heeft voor de ter plaatse van de woningen van appellanten ondervonden schaduw- en windhinder heeft de raad in zijn nadere stukken nieuwe door Peutz opgestelde rapporten toegezonden.

8.3. In het nader toegezonden rapport van Peutz van 1 juli 2014 "Bestemmingsplan Florence Nightingalepark e.o. Den Haag, bezonningsonderzoek woningen [locaties]" is geconcludeerd dat bij een maximale invulling van het plan de bezonning bij de woningen aan de [locaties] voldoet aan de binnen de gemeente gehanteerde zogenoemde Haagse bezonningsnorm. In het aanvullend rapport van Peutz "Windklimaat- en bezonningsonderzoek bestemmingsplan Florence Nightingale Park te Den Haag" van 18 augustus 2014 is ten aanzien van de woningen aan de Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68 eveneens geconcludeerd dat voldaan wordt aan deze bezonningsnorm.

In het nader toegezonden rapport van Peutz van 2 juli 2014 "Bestemmingsplan Florence Nightingalepark e.o. Den Haag, windklimaatonderzoek woningen [locaties]" en het hiervoor genoemde aanvullende rapport van 18 augustus 2014 is over het windklimaat vermeld dat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". In beide rapporten is geconcludeerd dat het windklimaat rond de woningen aan de [locaties] en de Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68, beoordeeld als slentergebied, goed is. Het gunstige windklimaat in de bestemmingsplansituatie wordt volgens deze rapporten verklaard door het feit dat de hoogbouwdeelen binnen het bestemmingsplan voor de belangrijke windrichtingen voorzien zijn van een ruime laagbouwvoet, dan wel op voldoende afstand en gunstig gelegen zijn voor de overheersende windrichting. Verder is volgens deze rapporten op basis van de berekeningen in het gebied rond de woningen geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten.

8.4. De in deze rapporten gehanteerde normen voor de beoordeling van de schaduw- en windhinder zijn door [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH niet bestreden. Ter zitting hebben [appellant sub 1] over deze rapporten naar voren gebracht dat hierin geen rekening is gehouden met de intensivering van de bebouwing. De raad heeft daarop onweersproken toegelicht dat in de rapporten is uitgegaan van een worstcase modellering van de bebouwing uitgaande van de maximale bouwhoogte op de rand van het maatvoeringsvlak. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH hebben niet aannemelijk gemaakt dat de conclusies in de nadere rapporten van Peutz niet juist zijn.

Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding de rechtsgevolgen van het besluit van 24 april 2014 in stand te laten, voor zover de beoordeling van de overige beroepsgronden zich daartegen niet verzet.

Woon- en leefklimaat

9. [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH betogen dat het plan leidt tot een aantasting van hun woon- en leefklimaat. Zij voeren aan dat de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" mogelijk gemaakte bebouwing negatieve effecten heeft op hun privacy en de ter plaatse van hun woningen aan de [locaties] onderscheidenlijk de Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68 ondervonden wind-, schaduw- en geluidhinder. Verder voert Bewonersvereniging CWH aan dat de voorziene bebouwing met een hoogte van 30 m niet past binnen de groene woonbuurt aan de overzijde waar de bebouwing maximaal 4 woonlagen hoog is.

9.1. De raad stelt dat vanwege de privacy van de bewoners van de woningen aan de [locaties] het bouwvlak dat is toegekend aan het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" is verkleind ten opzichte van het plan van 13 juni 2013. Daarbij is de afstand tussen de betreffende woningen en het bouwvlak vergroot en is een bouwhoogte van 30 m op grotere afstand van deze woningen toegestaan. De afstand tussen het binnen de bestemming "Gemengd-4" gelegen bouwvlak en de woningen aan de Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68 is volgens de raad niet veranderd. Om de te realiseren stedenbouwkundige massa nagenoeg gelijk te houden en evenveel woningen te kunnen realiseren zijn volgens de raad de bebouwingspercentages in de maatvoeringsvlakken waarin een afwijkende bouwhoogte van 30 m is toegestaan verhoogd van 9 naar 12 procent en van 25 naar 40 procent. Volgens de raad hebben deze wijzigingen van het plan ten opzichte van het plan van 13 juni 2013 positieve gevolgen voor zowel de omwonenden aan de [locaties] als die aan de

Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68, aangezien de hoogbouw tot 30 m op een minimale afstand van 30 m van de zuidwestelijke gevel van de woning aan de Escamplaan mag worden gerealiseerd. In het plan van 13 juni 2013 was dit al op een afstand van 22,5 m mogelijk, aldus de raad. Gelet op deze afstanden en de stedelijke omgeving is volgens de raad geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Verder stelt de raad onder verwijzing naar de verrichte geluid-, windklimaat- en bezonningsonderzoeken dat de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" voorziene ontwikkelingen geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de ter plaatse van de woningen aan de [locaties] en de Albert Schweitzerlaan 2 tot en met 68 ondervonden wind-, schaduw- en geluidhinder.

9.2. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1] en Bewonersvereniging CWH hebben aangevoerd geen aanleiding om de door de raad gegeven uiteenzetting onredelijk te achten. Gelet op het voorgaande is er naar het oordeel van de Afdeling geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht dat de raad in redelijkheid hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het hier gaat om een stedelijke omgeving.

Over de inpassing van de bebouwing in de omgeving heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat op het terrein van het ziekenhuis eveneens hoogbouw mogelijk is, zodat de bebouwing aan die zijde van Escamplaan forser is dan aan de overzijde van de Escamplaan. Mede gelet op de groene Escamplaan acht de raad dit stedenbouwkundig verantwoord. Dit standpunt van de raad acht de Afdeling niet onredelijk.

9.3. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in zoverre geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

De betogen falen.

Bestemming "Gemengd-1"

10. [appellant sub 1] betogen ook nadelige gevolgen voor hun woon- en leefklimaat te ondervinden van de voorziene ontwikkelingen binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-1". Zij betogen daartoe in hun privacy te worden aangetast nu binnen de bestemming "Gemengd-1" bebouwing tot 77 m oftewel een gebouw met 25 verdiepingen mogelijk is van waaruit zicht bestaat op hun tuinen. Volgens hen is onvoldoende gemotiveerd dat in hun tuinen sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

10.1. De raad stelt dat de afstand tussen de voorziene bebouwing binnen de bestemming "Gemengd-1" en de tuinen van [appellant sub 1] ongeveer 70 m bedraagt. De raad acht, gelet op deze afstand en de omstandigheid dat het een stedelijke omgeving betreft, de gestelde aantasting van de privacy en het verblijfsklimaat in de tuinen, niet onaanvaardbaar. Ter onderbouwing heeft de raad naar diverse vergelijkbare andere situaties binnen de gemeente gekeken, die de raad aanvaardbaar heeft geacht. In hetgeen [appellant sub 1] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond het standpunt van de raad onredelijk te achten.

10.2. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in zoverre geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1].

Het betoog faalt.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

11. [appellant sub 1] voeren aan dat niet vaststaat dat het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Daartoe hebben zij gewezen op diverse uitspraken onder meer gedaan door een wethouder en door bij de ontwikkeling van het plan betrokken personen. Verder voeren zij aan dat aannemelijk is dat de planschade vanwege de waardevermindering van hun woningen aanzienlijk is, zodat ook gelet daarop niet vaststaat dat de ontwikkeling van dit plandeel financieel uitvoerbaar is.

11.1. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de financieel-economische uitvoerbaarheid van dat plan slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

11.2. In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is vermeld dat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met Ontwikkelcombinatie Leyenburg voor de ontwikkeling van de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1", "Gemengd-2", "Gemengd-3" en "Gemengd-4". Hiertoe is volgens de plantoelichting een integrale grond- en vastgoedexploitatie (business case) opgesteld waarin alle kosten en opbrengsten, die in de tijd toegerekend kunnen worden aan het project, inzichtelijk zijn gemaakt. Door optimalisatie van programma, geld en kwaliteit is er tot een sluitende business case gekomen. De gemeente levert daarbij bouw kavels in bouwrijpe staat tegen een marktconforme prijs aan Ontwikkelcombinatie Leyenburg die vervolgens de opstaalexploitatie voert voor eigen rekening en risico, aldus de plantoelichting. Over het kostenverhaal is vermeld dat dit anderszins is verzekerd. De gemeente heeft voor het grootste deel van deze ontwikkellocaties de gronden in bezit en heeft in 2011 de benodigde dekking voor deze ontwikkeling vrijgespeeld. Voor de overige locaties heeft de gemeente anterieure overeenkomsten gesloten met zowel het HagaZiekenhuis als met de Ontwikkelingscombinatie Leyenburg. Ten aanzien van het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" is in de plantoelichting vermeld dat dit plandeel ook te realiseren is wanneer de binnen dat plandeel gelegen bestaande woningen niet worden verworven.

11.3. In aanvulling daarop heeft de raad ter zitting toegelicht dat weliswaar een van de partners uit de Ontwikkelcombinatie Leyenburg zich wil terugtrekken, maar dat in de onderhandelingen daarover de raad er voorts nog van uitgaat dat de andere partij de voorziene ontwikkelingen realiseert. [appellant sub 1] hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit niet zo is. Voor de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode is bovendien niet bepalend of Ontwikkelcombinatie Leyenburg de kosten van de realisatie van het plan kan dragen. Ook als dat niet het geval is, is het immers mogelijk dat de kosten gedeeltelijk door een andere partij worden gedragen of dat een andere ontwikkelaar de ontwikkeling van het plandeel realiseert als Ontwikkelcombinatie Leyenburg daartoe niet in staat blijkt te zijn. Voorts hebben [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat een zodanige planschadevergoedingsverplichting ontstaat dat geen van de bij de gesloten overeenkomst betrokken partijen die kosten zal kunnen dragen.

11.4. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan redelijkerwijs op voorhand had moeten inzien dat het plan binnen de planperiode niet financieel uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Conclusie

12. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep van [appellant sub 1] voor zover gericht tegen het besluit van 13 juni 2013 gegrond. Dit besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel, voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4". Gelet op het vooroverwogene ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb de rechtsgevolgen van dat besluit in zoverre in stand te laten, doch niet voor zover het betreft artikel 7, lid 7.2.1 onder g, van de planregels en voor zover uit het besluit van 24 april 2014 andere rechtsgevolgen voortvloeien dan uit het besluit van 13 juni 2013.

13. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, zijn het van rechtswege ontstane beroep van [appellant sub 1] en het beroep van Bewonersvereniging CWH tegen het besluit van 24 april 2014 gegrond. Dit besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 3:2 van de Awb. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb de rechtsgevolgen in stand te laten, doch niet voor zover het betreft de aanduidingen die zijn toegekend aan het hierna in de beslissing aangeduide maatvoeringsvlak. Ten aanzien van dit maatvoeringsvlak ziet de Afdeling aanleiding zelf in de zaak te voorzien door voor dit maatvoeringsvlak een minimale bouwhoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 12 m vast te stellen en te bepalen dat de uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit van 24 april 2014. De Afdeling acht niet aannemelijk dat derde-belanghebbenden daardoor in hun belangen worden geschaad.

14. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

15. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van Bewonersvereniging CWH is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1B] tegen het besluit van 13 juni 2013 gegrond;

II. vernietigt het besluit van 13 juni 2013, voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4";

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het besluit van 13 juni 2013 in stand blijven voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-4", doch niet voor zover het betreft artikel 7, lid 7.2.1 onder g, van de planregels en voor zover uit het besluit van 24 april 2014 andere rechtsgevolgen voortvloeien dan uit het besluit van 13 juni 2013;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1B] en vereniging Bewonersvereniging Centraal Wonen Houtwijk tegen het besluit van 24 april 2014 gegrond;

V. vernietigt het besluit van 24 april 2014;

VI. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het besluit van 24 april 2014 in stand blijven, doch niet voor zover het betreft de aanduidingen "maximum bebouwingspercentage terrein (%) 12" en "maximum bouwhoogte 30 m", voor zover deze aanduidingen zijn toegekend aan het zogenoemde maatvoeringsvlak binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4", zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart;

VII. bepaalt dat aan het onder VI bedoelde maatvoeringsvlak binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4", zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart, de aanduidingen "minimum bouwhoogte 9 m" en "maximum bouwhoogte 12 m" worden toegekend;

VIII. bepaalt dat deze uitspraak voor zover het betreft het in onderdeel VII bedoelde plandeel in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

IX. draagt de raad van de gemeente Den Haag op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II, III, V, VI, VII en VIII worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

X. veroordeelt de raad van de gemeente Den Haag tot vergoeding van bij [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 487,00 (zegge: vierhonderdzevenentachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

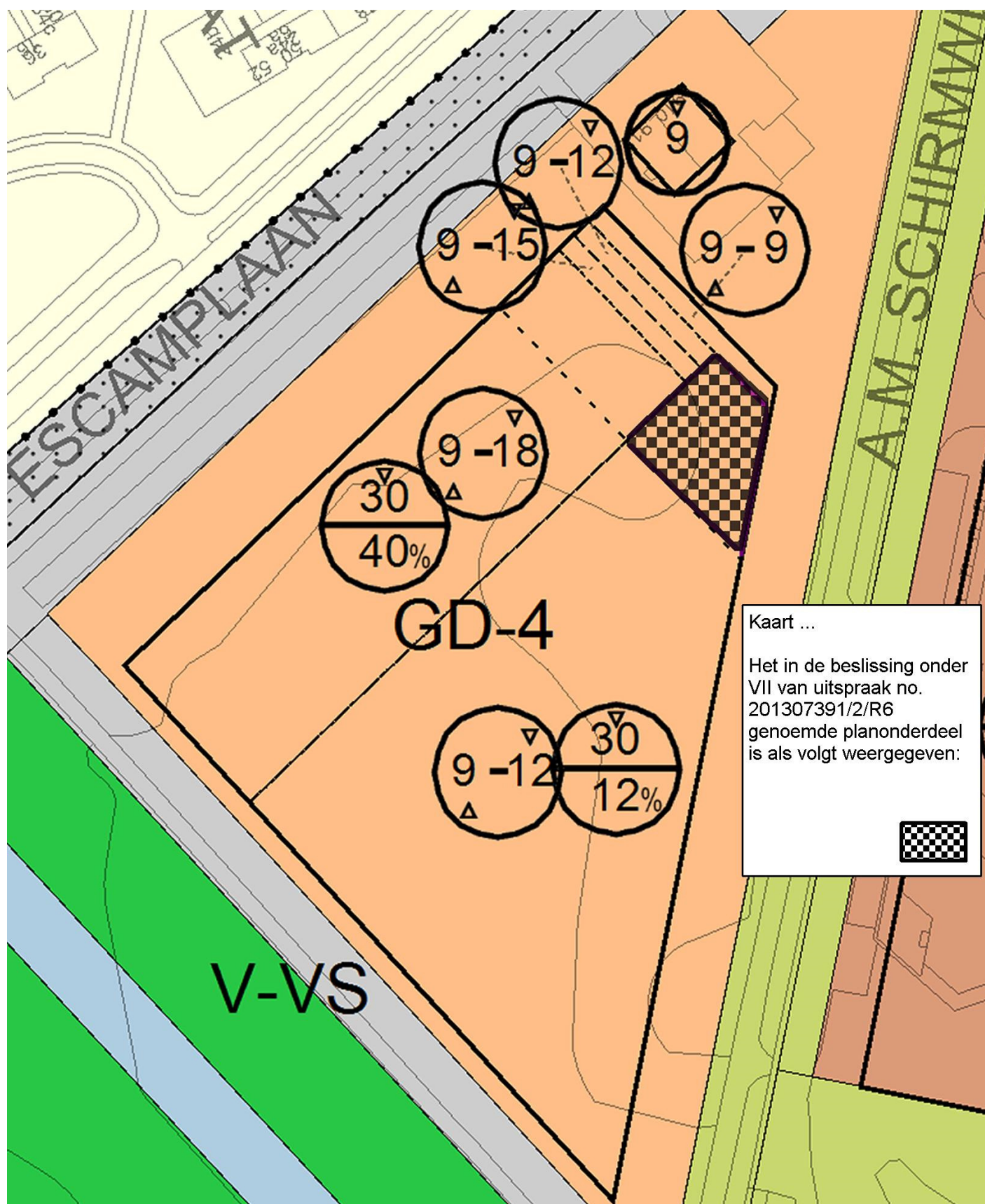
XI. gelast dat de raad van de gemeente Den Haag aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderd zestig euro) voor [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen, en € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor vereniging Bewonersvereniging Centraal Wonen Houtwijk vergoedt;

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.G. Alderlieste, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Alderlieste
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 november 2014

590.





Uitspraak 201307391/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 5 februari 2014

Tegen: de raad van de gemeente Den Haag

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201307391/1/R6.

Datum uitspraak: 5 februari 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant A], [appellant B] en [appellante C], allen wonend te Den Haag (hierna: [appellant A] en [appellant B]),

en

de raad van de gemeente Den Haag,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Florence Nightingale Park" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant B] beroep ingesteld.

Den Haag heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 november 2013, waar [appellant A] en [appellant B], in de personen van [gemachtigde] en [appellante C], bijgestaan door [appellant A] jr., en de raad vertegenwoordigd door drs. J.E. Leenders, mr. R Sakkee, beiden werkzaam bij de gemeente, ing. W.K. Drost en drs. A.J. Everts, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het gebied dat wordt begrensd door de Leyweg, Zuidwoldestraat, Dedemsvaartweg en Escamplaan te Den Haag. Daarbij maakt het plan de gedeeltelijke vernieuwing en uitbreiding van het Haga ziekenhuis mogelijk en het realiseren van een aanvullend zorggerelateerd commercieel programma, parkeergarages en ongeveer 740 woningen.

4. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de raad onzorgvuldig heeft gehandeld door de bestemmingsregeling voor hun percelen aan de [locatie 1] onderscheidenlijk [locatie 2] te wijzigen ten opzichte van het ontwerpplan zonder aan hen de mogelijkheid te bieden daarover een zienswijze naar voren te brengen.

4.1. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerpplan. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

4.2. [appellant A] en [appellant B] wonen aan de [locatie 1] onderscheidenlijk [locatie 2] in het plangebied. In het ontwerpplan waren aan deze percelen de bestemmingen "Gemengd-4" en "Verkeer-sstraat" toegekend, waardoor de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] niet langer als zodanig waren bestemd. In het vastgestelde plan zijn de woningen alsnog in het plan als zodanig bestemd. De grens van bestemming "Gemengd-4" is daarbij gelijk getrokken met de grens van het perceel van deze woningen aan de zijde van de Escamplaan, waardoor de bestemming "Verkeer-Straat" ter hoogte van de percelen aan de [locatie 1] en [locatie 2] is verkleind ten opzichte van het ontwerpplan.

Gelet op de beperkte omvang van de percelen waarvoor de bestemmingen "Gemengd-4" en "Verkeer-sstraat" zijn gewijzigd ten opzichte van het plan als geheel, is de afwijking van het ontwerpplan naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt en dat het plan opnieuw als ontwerpplan ter inzage had moeten worden gelegd. Nu ook overigens niet is gebleken dat de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure niet is gevolgd, leidt hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd niet tot het oordeel dat de raad in zoverre onzorgvuldig heeft gehandeld.

Het betoog faalt.

5. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de raad de gevolgen van de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor hun woon- en leefklimaat onvoldoende bij de vaststelling van het plan heeft betrokken.

In dat kader voeren [appellant A] en [appellant B] allereerst aan dat de in artikel 7, lid 7.2.1, onder b, van de planregels opgenomen trapsgewijze verhoging van de bouwhoogte onduidelijk is en niet overeenkomt met hetgeen in het raadsvoorstel, dat behoort bij het besluit tot vaststelling van het plan (hierna: het raadsbesluit), daarover is opgenomen. Volgens hen ziet het raadsbesluit op een trapsgewijze verhoging van de bouwhoogte, waarbij op de grens van het bouwvlak aan de zijde van hun woningen een maximale bouwhoogte van 9 m is toegestaan. Op grond van artikel 7, lid 7.2.1, onder b, van de planregels is volgens [appellant A] en [appellant B] echter op de grens van het bouwvlak al een bouwhoogte van 12 m toegestaan. Daarbij is het volgens [appellant A] en [appellant B] mogelijk om artikel 7, lid 7.2.1, onder b, van de planregels zo te interpreteren dat op een afstand van 9 m van de woning aan de [locatie 2] bebouwing gerealiseerd kan worden met een maximale bouwhoogte van 18 m. Verder voeren [appellant A] en [appellant B] aan dat wanneer artikel 7, lid 7.2.1, onder b, van de planregels in samenhang wordt gelezen met artikel 24, onder b, en artikel 27, lid 27.1, aanhef en a, van de planregels op de grens van het bouwvlak naast en achter hun woningen bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte van 17,2 m onderscheidenlijk 18,3 m, zodat ook in zoverre niet voldaan wordt aan de in het raadsbesluit opgenomen maximale bouwhoogte van 9 m op de grens van het bouwvlak.

[appellant A] en [appellant B] voeren daarnaast aan dat het desbetreffende aan hun percelen grenzende bouwvlak, gelet op onder andere de ligging, de vorm ervan en de daarbinnen toegestane bouwhoogten, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Volgens [appellant A] en [appellant B] is deze bebouwing te dicht op hun woningen voorzien, waardoor zij in hun privacy en uitzicht worden aangetast. Daarnaast vrezen zij voor schaduw-, wind- en geluidhinder ter plaatse van hun woningen. Volgens hen heeft de raad hiernaar onvoldoende onderzoek gedaan. In het bijzonder voeren zij aan dat de nadere eisen regeling, zoals opgenomen in artikel 7, lid 7.3, van de planregels onvoldoende waarborgen biedt om de betrokken belangen, zoals voorkoming van schaduw-, wind- en geluidhinder, te beschermen.

Voorts voeren [appellant A] en [appellant B] aan dat de in het raadsbesluit opgenomen versmalling van het tracé van de Escamplaan niet in het plan is vastgesteld. Hoewel op de verbeelding de bestemming "Verkeer-Straat" is verkleind ten opzichte van het ontwerpplan, is het volgens [appellant A] en [appellant B] op grond van artikel 7, lid 7.1, van de planregels mogelijk om voor de voorziene nieuwbouw een erftoegangsweg aan te leggen. In het plan is voorts niet gedefinieerd wat onder een erftoegangsweg moet worden verstaan, aldus [appellant A] en [appellant B].

Tenslotte voeren [appellant A] en [appellant B] aan dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van de realisering van dit plandeel niet vaststaat. Zij voeren daarbij aan dat geen onderzoek is gedaan naar de hoogte van de planschade. Voorts vrezen zij voor waardedaling van hun woningen.

5.1. De raad stelt dat binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" de maximale bouwhoogte van gebouwen op de erfgrans van de belendende percelen 6,70 m bedraagt. Verder kan volgens de raad binnen het bouwvlak dat grenst aan de [locatie 2] en grenst aan de achterzijde van de percelen van de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] bebouwing worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 12 m. De raad stelt dat de in het plan opgenomen trapsgewijze toename van de bouwhoogte in voldoende mate tegemoet komt aan de belangen van [appellant A] en [appellant B]. Verder stelt de raad dat het niet voor de hand ligt dat op de voorziene bebouwing aan de zijde van de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] aanbouwen voor liftschachten en trappenhuizen, klimaatinstallaties en dergelijke zullen worden gerealiseerd, aangezien daar de maximaal toegestane bouwhoogte het laagst is en deze voorzieningen eerder op bebouwing met de hoogste bouwhoogte zullen worden gerealiseerd. Voorts stelt de raad dat voor zover met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de toegestane bouwhoogte daartegen zelfstandig rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.

De vastgestelde bouwhoogten zijn volgens de raad, gelet op de afstand tussen de woning aan de [locatie 2] en de voorziene bebouwing van minimaal 5 m en de afstand tussen de achterzijde van de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] en de voorziene bebouwing van minimaal 10 m, aanvaardbaar in een stedelijke omgeving.

De aantasting van de privacy en het uitzicht is volgens de raad eveneens aanvaardbaar, omdat naar verwachting de voor- en achtergevels van de voorziene bebouwing op het noorden en of zuiden zullen zijn gericht en niet gericht op de woningen van [appellant A] en [appellant B]. Verder stelt de raad dat op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek geen ramen of balkons binnen 2 m van de erfgrans mogen worden gerealiseerd.

Wat betreft schaduwhinder stelt de raad dat de in artikel 7, lid 7.3, onder 3, van de planregels opgenomen beleidsregel ook van toepassing is op een nieuwbouwsituatie als hier aan de orde, zodat eisen kunnen worden gesteld ter voorkoming van onaanvaardbare schaduwhinder.

Met betrekking tot windhinder stelt de raad dat, gelet op de bouwhoogte van 6,7 m op de erfgrans van belendende percelen, windhinder niet is te verwachten. De overheersende zuidwestelijke windrichting wordt door de voorziene bebouwing juist afgeschermd, aldus de raad.

Verder stelt de raad dat onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai waarbij de weerkatsing van het geluid op de voorziene bebouwing is betrokken.

Voorts stelt de raad dat binnen de bestemming "Gemengd-4" geen erftoegangswegen zijn toegelaten, maar wel verblijfsstraten en verblijfsgebieden.

De raad stelt met betrekking tot de financieel-economische uitvoerbaarheid dat een planologische afweging is gemaakt omtrent de aanpassing van de regeling in het bestemmingsplan en de gevolgen voor de percelen van [appellant A] en [appellant B]. De raad brengt daarbij naar voren dat de wethouder het aanbod heeft gedaan om de woningen van [appellant A] en [appellant B] door de gemeente te laten opkopen voor een prijs, die gebaseerd is op de marktwaarde van de panden in de situatie waarbij de voorgenomen planontwikkeling buiten beschouwing wordt gelaten. Volgens de raad hebben [appellant A] en [appellant B] vrije keus om ter plaatse te blijven wonen en ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een verzoek om planschade in te dienen, dan wel de woningen tegen marktconforme waarde aan de gemeente te verkopen.

5.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd-4" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het totaal aantal woningen in de bestemmingen "Gemengd-1", "Gemengd-2", "Gemengd-3" en "Gemengd-4" niet meer dan 741 mag bedragen;

2. parkeren ten behoeve van deze bestemming;

3. verblijfsstraten en/of verblijfsgebieden;

4. ontsluiting tussen de Dedemsvaartweg over de A.H. Schirmweg en tussen de Florence Nightingaleweg over de A.H. Schirmweg ten behoeve van spoedeisend vervoer van zieken en gewonden in verband met de bestemming "Maatschappelijk - Gezondheidszorg";

5. ontsluiting ten behoeve van het laden en lossen ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijk - Gezondheidszorg";

6. waterberging ten behoeve van deze bestemming.

Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 7.2 worden gebouwd;

de bestemming laat tevens erftoegangswegen, tuinen, verhardingen, beplantingen, oppervlaktewater, uitingen van kunst en het door de bewoners medegebruiken van de hoofdgebouwen voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf toe.

Ingevolge artikel 7, lid 7.2.1, aanhef en onder b, f en g, gelden voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming "Gemengd-4" de volgende regels:

b. de minimale en maximale bouwhoogten van gebouwen mogen niet minder of meer bedragen dan in de maatvoeringsvlakken is aangeduid met dien verstande dat gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 12 en niet meer dan 18 m, slechts gebouwd mogen worden indien hun minimale afstand tot het bouwvlak - met een maximale bouwhoogte van 9 m - niet minder dan 75% van eerstgenoemde bouwhoogte mag bedragen;

f. in uitzondering op het bepaalde in artikel 7, lid 7.2.1, onder b mag ten behoeve van het bouwen van woningen - ter plaatse van het maatvoeringsvlak waarop in een minimale bouwhoogte van 12 m en een maximale bouwhoogte van 18 m mag worden gebouwd - de bouwhoogte voor maximaal 25% van de oppervlakte van dit maatvoeringsvlak niet meer dan 30 meter bedragen met dien verstande dat gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 18 en niet meer dan 30 m, slechts gebouwd mogen worden indien hun minimale afstand tot het bouwvlak - met een maximale bouwhoogte van 9 m - niet minder dan 75% van eerstgenoemde bouwhoogte mag bedragen;

g. in uitzondering op het bepaalde in artikel 7, lid 7.2.1, onder b mag ten behoeve van het bouwen van woningen - ter plaatse van het maatvoeringsvlak waarop in een minimale bouwhoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 12 m mag worden gebouwd - de bouwhoogte voor maximaal 9% van de oppervlakte van dit maatvoeringsvlak niet meer dan 30 m bedragen;

Ingevolge artikel 7, lid 7.3, mag het bevoegd gezag bij hantering van artikel 7 leden 7.2.1, onder f en 7.2.1 onder g nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing van deze gebouwen vanwege:

1. de daarmee samenhangende schaduwhinder, die moet voldoen aan het besluit van de gemeenteraad van 14 juni 2011(RIS 180461) voor nieuwbouwsituaties en

2. de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels, die op grond van de Wet geluidhinder moet voldoen aan de (hogere) grenswaarde;

3. de windhinder, teneinde een aanvaardbaar windklimaat te borgen.

Ingevolge artikel 24, onder a, mag het bouwen niet plaatsvinden met overschrijding van de aangegeven bouw-

of bestemmingsgrenzen, tenzij in de regels anders is bepaald.

Ingevolge artikel 24, onder b, voor zover hier van belang, geldt het in artikel 24, onder a, opgenomen verbod niet ingeval van op het dak aangebrachte aanbouwen voor liftschachten en trappenhuizen, klimaatinstallaties en dergelijke mits de overschrijding niet meer dan 4 m bedraagt.

Ingevolge artikel 27, lid 27.1, aanhef en onder a, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en of bouwhoogten en perceelgrensafstanden en bebouwingspercentages met maximaal 10%.

5.3. Met betrekking tot de bouwhoogte overweegt de Afdeling als volgt. Uit het raadsbesluit volgt dat nadere overwegingen omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming "Gemengd-4" hebben geleid tot een verlaging van de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Escamplaan. In de bestemming "Gemengd-4" wordt volgens het raadsbesluit in het maatvoeringsvlak met minimale bouwhoogte 12 m en maximale bouwhoogte 18 m de maatvoeringsaanduiding 12 m vervangen door 9 m. Daarbij is volgens het raadsbesluit door de wethouder toegezegd dat de toegestane bouwhoogte in het bouwvlak binnen de bestemming "Gemengd-4", dat grenst aan de [locatie 2]/910, trapsgewijs oploopt.

5.4. Met artikel 7, lid 7.2.1, onder b en f, van de planregels in samenhang bezien met de digitale verbeelding, heeft de raad invulling willen geven aan de toezegging om binnen het bouwvlak dat grenst aan de [locatie 1]/[locatie 2] de bouwhoogte trapsgewijs te laten oplopen. Volgens het verweerschrift is beoogd om de bouwhoogte 1 m per 0,75 m afstand te laten oplopen. De Afdeling is van oordeel dat de planregeling gecompliceerd is en niet eenvoudig te doorgronden. Uit de bewoordingen van voornoemde planregels in samenhang bezien met de verbeelding, waarop in het bouwvlak van de voorziene bebouwing binnen de bestemming "Gemengd-4" twee maatvoeringsvlakken zijn aangeduid, volgt naar het oordeel van de Afdeling niet eenduidig hetgeen door de raad is beoogd. Niet duidelijk is onder meer welke bouwhoogte wordt bedoeld met "eerst genoemde bouwhoogte" in artikel 7, lid 7.2.1, onder b en f, van de planregels.

Ter zitting is komen vast te staan dat de in het raadsbesluit gestelde verlaging van de minimale bouwhoogte van 12 m naar 9 m ten onrechte niet in voornoemde planregels is opgenomen, zodat de raad het plan in zoverre niet overeenkomstig zijn bedoeling heeft vastgesteld. Daarnaast stelt de Afdeling vast dat het maatvoeringsvlak met een minimale bouwhoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 18 m niet als zodanig is aangeduid op de digitale verbeelding.

Nu de door de raad beoogde trapsgewijze verhoging van de bouwhoogte niet duidelijk volgt uit het plan, en de planregels en de verbeelding in zoverre evenmin in overeenstemming zijn met het raadsbesluit is naar het oordeel van de Afdeling in zoverre sprake van een rechtsonzeker plan.

5.5. Voorts overweegt de Afdeling dat evenmin duidelijk is met welke bouwhoogte de raad rekening heeft gehouden bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan voor het woon- en leefklimaat van [appellant A] en [appellant B]. In het verweerschrift heeft de raad gesteld te zijn uitgegaan van een bouwhoogte van 6,7 m op de erfgrans van de belendende percelen, terwijl in het bestreden besluit is opgenomen dat binnen de bestemming "Gemengd-4" een minimale bouwhoogte van 9 m geldt. Voorts kan de Afdeling de raad niet volgen in zijn betoog ten aanzien van de artikelen 24, onder b, en 27, lid 27.1, onder a, van de planregels, nu in beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt en op grond van deze artikelen een hogere bouwhoogte kan worden gerealiseerd dan de in artikel 7, lid 7.2.1, onder b, f en g, van de planregels in samenhang bezien met de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte.

5.6. Wat betreft schaduw-, wind- en geluidhinder heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling niet kunnen volstaan met het opnemen van artikel 7, lid 7.3, in de planregels. Bij het toekennen van de bestemmingen dient de raad te beoordelen of de desbetreffende bestemmingsregeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De beoordeling hiervan kan niet worden doorgeschoven naar de verlening van een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan. Met het opnemen van artikel 7, lid 7.3, van de planregels geeft de raad het bevoegd gezag de bevoegdheid nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van de bebouwing vanwege de mogelijke schaduw-, wind- en geluidhinder daarvan. Het bevoegd gezag is niet

verplicht tot het stellen van nadere eisen hieromtrent. Nu de raad niet zelf deze aspecten heeft onderzocht bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingsregeling heeft de raad in zoverre het bestreden besluit in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb vastgesteld.

5.7. Voorts is op grond van artikel 7, lid 7.1 van de planregels niet uitgesloten dat binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" erftoegangswegen kunnen worden aangelegd. Nu dit, gelet op het in het verweerschrift ingenomen standpunt van de raad, niet is wat de raad heeft beoogd en de raad zich in zoverre op een ander standpunt heeft gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan, is het bestreden besluit ook in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld.

5.8. Het voorgaande in aanmerking genomen en gezien de omstandigheid dat het bouwvlak grotendeels is gesitueerd op minder dan 1 m afstand van de zijdelingse erfgrens van de woning aan de [locatie 2] en de achtererfgrens van de woningen aan de [locatie 2] en 910, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat ter plaatse van de woningen van [appellant A] en [appellant B] sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestreden besluit is voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb vastgesteld. De beroepsgrond over de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plandeel behoeft gelet hierop geen bespreking meer.

6. [appellant A] en [appellant B] betogen voorts dat de raad de gevolgen van de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-1" mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor hun woon- en leefklimaat onvoldoende bij de vaststelling van het plan heeft betrokken. In het bijzonder kunnen zij zich niet verenigen met de binnen deze bestemming toegestane bouwhoogten. Zij voeren aan in hun privacy te worden aangetast en uitzicht te zullen verliezen. Verder vrezen zij schaduw- en windhinder te ondervinden ter plaatse van hun woningen.

6.1. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, onder b en f, van de planregels gelden voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming "Gemengd-1" de volgende regels:

b. de minimale en maximale bouwhoogten van gebouwen mogen niet minder of meer bedragen dan in de maatvoeringsvlakken is aangeduid;

f. in uitzondering op het bepaalde in artikel 4.2.1.b mag ten behoeve van het bouwen van woningen - ter plaatse van het maatvoeringsvlak waarop in een minimale bouwhoogte van 15 m en een maximale bouwhoogte van 27 m mag worden gebouwd - de bouwhoogte voor maximaal 35% van de oppervlakte van dit maatvoeringsvlak niet meer dan 70 m bedragen;

Ingevolge artikel 4, lid 4.3, mag het bevoegd gezag bij hantering van artikel 4, lid 4.2.1, onder f, nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing van deze gebouwen vanwege:

1. de daarmee samenhangende schaduwhinder, die moet voldoen aan het besluit van de gemeenteraad van 14 juni 2011 (RIS 180461) voor nieuwbouwsituaties en;

2. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels, die op grond van de Wet geluidhinder moet voldoen aan de (hogere) grenswaarde; 3. de windhinder, teneinde een aanvaardbaar windklimaat te borgen.

6.2. Op de verbeelding zijn binnen het bouwvlak van de bestemming "Gemengd-1" twee maatvoeringsvlakken aangeduid, te weten het vlak met een minimale bouwhoogte van 15 m en een maximale bouwhoogte van 19 m en het vlak met een minimale bouwhoogte van 15 m en een maximale bouwhoogte van 27 m. Nu op grond van de tekst van artikel 4, lid 4.2.1, onder b, van de planregels de bouwhoogte niet minder, maar ook niet meer mag bedragen dan in het maatvoeringsvlak is opgenomen en in het maatvoeringsvlak zowel een minimale als een maximale bouwhoogte is opgenomen, is niet duidelijk welke bouwhoogte ter plaatse is toegestaan. De planregel is in zoverre in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

6.3. De in artikel 4, lid 4.3, van de planregels opgenomen nadere eisenregeling is gelijklopend met artikel 7, lid 7.3, van de planregels. Hetgeen hiervoor ten aanzien van artikel 7, lid 7.3 is overwogen, geldt dan ook eveneens voor artikel 4, lid 4.3, van de planregels. Nu niet is gebleken dat de raad onderzoek heeft gedaan

naar de gevolgen van deze bebouwing voor wat betreft de ter plaatse van de woningen van [appellant A] en [appellant B] ondervonden schaduw- en windhinder is het bestreden besluit in zoverre in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb vastgesteld.

7. [appellant A] en [appellant B] betogen voorts geluidhinder te ondervinden vanwege de helikopterstandplaats van het ziekenhuis.

7.1. De raad stelt dat ten behoeve van het gebruik van de helikopterhaven door provinciale staten van Zuid-Holland bij besluit van 12 december 2012 een luchthavenregeling voor de luchthaven (voor helikopters) van het Hagaziekenhuis is vastgesteld, waaraan moet worden voldaan. Volgens de raad is daarin de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting voor omwonenden beoordeeld.

7.2. Uit de toelichting bij de genoemde luchthavenregeling volgt dat provinciale staten van Zuid-Holland het aspect geluidhinder hebben betrokken bij de vaststelling van de regeling. De raad heeft voor wat betreft de beoordeling van de geluidhinder vanwege het gebruik van de helikopterstandplaats bij het Hagaziekenhuis onder verwijzing naar de luchthavenregeling mogen concluderen dat het geluid vanwege deze helikopterhaven niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden zal leiden.

Het betoog faalt.

8. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen. De raad dient:

- met inachtneming van overwegingen 5.4 en 6.2 het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor de binnen de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-4" en "Gemengd-1" toegestane bouwhoogten;
- met inachtneming van overwegingen 5.5, 5.6, 5.7 en 5.8 alsnog te onderzoeken en te motiveren waarom de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-4" voorziene ontwikkelingen geen onevenredige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locatie 2] en 910 te Den Haag. Daarbij dient de raad in het bijzonder in te gaan op de ligging, vorm en hoogte van de binnen de bestemming "Gemengd-4" mogelijk gemaakte bebouwing, de mogelijkheid van het aanleggen van erftoegangswegen, alsmede op de door [appellant A] en [appellant B] gestelde schaduw-, geluid- en windhinder, aantasting van hun privacy en uitzicht als gevolg van de binnen deze bestemming voorziene ontwikkelingen, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen;
- met inachtneming van overweging 6.3 alsnog te onderzoeken en te motiveren waarom de bouwhoogte van de binnen het plandeel met de bestemming "Gemengd-1" mogelijk gemaakte bebouwing geen onevenredige gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de [locatie 2] en 910 te Den Haag. Daarbij dient de raad in te gaan op de door [appellant A] en [appellant B] gestelde schaduw- en windhinder, aantasting van hun privacy en uitzicht als gevolg van de binnen deze bestemming voorziene bebouwing, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen.

Daartoe stelt de Afdeling een termijn van 14 weken waarbinnen de geconstateerde gebreken dienen te worden hersteld.

Bij de voorbereiding van het nieuwe besluit hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

9. Om te voorkomen dat zich onomkeerbare gevolgen voordoen, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:80b, derde lid, van de Awb een voorlopige voorziening te treffen, zoals hierna nader is aangegeven.

10. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. draagt de raad van de gemeente Den Haag op om binnen 14 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overweging 8 de gebreken in het besluit van 13 juni 2013 te herstellen;
- de Afdeling en partijen de uitkomst van de uitvoering van deze opdracht mede te delen en een gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Den Haag van 13 juni 2013, voor zover het de plandelen met de bestemmingen "Gemengd-4" en "Gemengd-1" betreft.

III. bepaalt dat de onder II. opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het moment dat de Afdeling uitspraak als bedoeld in artikel 8:66, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht heeft gedaan.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.G. Alderlieste, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Alderlieste
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2014

590.