

Raadsbesluit 53

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 23 juni 2015,

Gelet op de Crisis- en Herstelwet,

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:

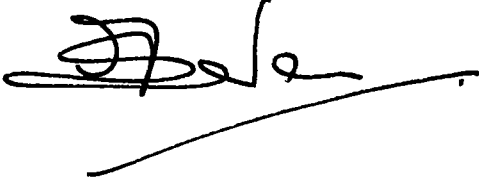
- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen met het registratienummer 2015.97 Lidl Nederland GmbH, niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van
 - 2015.80 Banning Advocaten, mr. M.J.M.G. van Gerwen namens Romulus property XVII B.V. met de nummers 80.2 en 80.3,
 - 2015.81 Haag Wonen met de nummers 81.1 en 81.2,
 - 2015.82 Hoogheemraadschap van Delfland met de nummers 82.1, 82.2 en 82.3gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Uitbreidingsplan Morgenstond, vastgesteld bij raadsbesluit 163, d.d. 28 november 1950;
 - Herziening uitbreidingsplan Almeloplein, vastgesteld bij raadsbesluit 527, d.d. 29 september 1952;
 - Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld bij raadsbesluit 459, d.d. 22 juli 1957;
 - Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld bij raadsbesluit 341, d.d. 14 juni 1963;
 - Bestemmingsplan Zuidlarenstaat, vastgesteld bij raadsbesluit 178, d.d. 2 juli 1998;
 - Bestemmingsplan Dedemsvaartweg II, vastgesteld bij raadsbesluit 395, d.d. 6 oktober 1988;
 - Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, vastgesteld bij raadsbesluit 110, d.d. 20 mei 1999;
 - Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, 3^e herziening (Hengelolaan/hoek Leyweg), vastgesteld bij raadsbesluit 58, d.d. 24 april 2008.
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Morgenstond, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0265BMorgenstnd-40ON.dgn met

ondergrond o_NL.IMRO.0518. BP0265BMorgenstnd-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.


VII. dat bij het bestemmingsplan voor Morgenstond geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2015.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

de voorzitter,

A large, complex handwritten signature in black ink, featuring multiple overlapping loops and a vertical stroke on the left side.

Gemeente Den Haag

rv 53

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2015.392

RIS 282903_150623

GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Morgenstond.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 17 maart 2015 (rm 2015.091-RIS 281403) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Morgenstond toegezonden.

Begrenzing

Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp van de gemeente Den Haag. De globale begrenzing van het plangebied is als volgt: de Zuidwoldestraat, de Leyweg, de percelen aan de noordzijde van de Meppelweg, de percelen aan de noordzijde van het Almeloplein, de Loevesteinlaan, de Erasmusweg en de Dedemsvaartweg.

Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Morgenstond op.

- 1) Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) 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). Het Uitbreidingsplan Morgenstond, haar drie herzieningen en de drie geldende bestemmingsplannen, met daarbij één herziening, zijn nagenoeg alle ouder dan genoemde periode, zodat zij voor een hernieuwde vaststelling in aanmerking komen.
- 2) De Structuurvisie Den Haag 2020 streeft naar verdichting. De ontwikkelingen betreffen: het langs doorgaande wegen en groen bieden van mogelijkheden voor dakopbouwen. Verder betreffen ze de herbestemming van voormalige winkelstrepen en de mogelijke functiewijziging van een kantoorlocatie.
- 3) De verstrekking van bouwtitels aan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, te weten:
 - a) de herinrichting van de Leyweg tussen de Steenwijklaan en de Genemuidenstraat,
 - b) de herinrichting van de tramhalte bij de kruising tussen de Leyweg en de Melis Stokelaan - de zogenaamde tophalte,
 - c) de herinrichting van de entree van het winkelcentrum bij de Grevenbergstraat,
 - d) de nieuwbouw maar ook vervanging van de flats aan de Meppelweg 574 - 716 door nieuwe woonhuizen,
 - e) de nieuwbouw van woningen en woonhuizen tussen de Wapserveenstraat-oost en de Tinaarlostraat,
 - f) de doortrekking van de Kloosterveenstraat tot aan de Bentelostraat,
 - g) de nieuwbouw van woningen aan de Hoogeveenlaan op de hoek met de Bentelostraat,
 - h) de vervanging van de school aan de Bentelostraat,
 - i) het gebruik van de eerste twee bouwlagen van een woongebouw op de hoek van de Loevesteinlaan en de Melis Stokelaan voor woonhuizen,
 - j) het gebruik van de eerste twee bouwlagen van een al eerder geprojecteerd gebouw op de hoek van de Leyweg en de Hengelolaan - de zogenaamde Eurocinemalocatie- eveneens voor woonhuizen en
 - k) de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75.

Doel

Doel van dit bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarmee:

- enerzijds een goed beheer van het plangebied mogelijk wordt; de bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt; de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies

- worden behouden; het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is en voor het beheer ervan in de toekomst;
- anderzijds een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt wordt.

- *Voorgaande planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Morgenstond vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan Morgenstond, vastgesteld d.d. 28 november 1950;
- Herziening uitbreidingsplan Almeloplein, vastgesteld d.d. 29 september 1952;
- Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld d.d. 22 juli 1957;
- Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld d.d. 14 juni 1963;
- Bestemmingsplan Zuidlarenstaat, vastgesteld d.d. 2 juli 1998;
- Bestemmingsplan Dedemsvaartweg II, vastgesteld d.d. 6 oktober 1988;
- Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, vastgesteld d.d. 20 mei 1999;
- Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, 3^e herziening (Hengelolaan/hoek Leyweg), vastgesteld d.d. 24 april 2008.

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzoningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- Parapluperzoning Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- Parapluperzoning Archeologie. De parapluperzoning heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Met de geprojecteerde ruimtelijke ontwikkelingen is de Crisis- en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing.

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 17 maart 2015, RIS 281402, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Informatiemiddag*

De informatiemiddag op 8 april 2015 op de Zuidlarenstraat 57 werd door drie belangstellenden bezocht. Zij werden geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan en de ruimtelijke ontwikkelingen, die het mogelijk maakt.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 23 maart 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 27 maart tot en met 7 mei 2015 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0265BMorgenstnd-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

In de openbare vergadering van de commissie Ruimte van 17 juni 2015 heeft de wethouder bij de behandeling van het bestemmingsplan meegedeeld dat in de reactie op de zienswijze 81.2 van Haag Wonen op de uitsnede van de plankaart de toevoeging van de functieaanduiding 'dienstverlening' op de locatie Dedemsvaartweg 402 per abuis niet heeft plaatsgevonden. De uitsnede wordt vervangen door een uitsnede waarop zowel de locatie Dedemsvaart 472 als 402 deze aanduiding dragen.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	2015.78	Fietsersbond
2.	2015.80	Banning Advocaten, mr. M.J.M.G. van Gerwen namens Romulus property XVII B.V.
3.	2015.81	Haag Wonen
4.	2015.82	Hoogheemraadschap van Delfland
5.	2015.97	Lidl Nederland GmbH

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen 1 tot en met 4 zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen. Zienswijze 5 is niet tijdig ingekomen en daarom niet ontvankelijk.

Deze zienswijze betreft een voorstel tot herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75. Daarop wordt in de 'ambtshalve wijzigingen' ingegaan.

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2015.78 Fietsersbond

De volgende zienswijze is geciteerd:

"De Fietsersbond heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan Morgenstond. Het plan heeft een conserverende werking. Ook voor de infrastructuur. De Fietsersbond is vooral geïnteresseerd in de fietsvoorzieningen. Met name het winkelcentrum Leyweg heeft onze aandacht. Dit winkelcentrum is voor fietsers niet makkelijk bereikbaar.

De doorgaande fietser kan over de Maartensdijklaan rijden, maar in de spits is dit geen Veilige optie. Wij vragen ons af of het mogelijk is of weer over de Leyweg te fietsen, dan wel dat via de achterzijde van het winkelcentrum veilige fietsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. "

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

78.1)

De wens voor een doorgaande fietsroute parallel aan het winkelcentrum Leyweg is bekend en wordt onderzocht. Wel is in het bestemmingsplan is parallel aan het winkelcentrum Leyweg de Kloosterveenstraat vanaf de Wapserveenstraat naar de Tinaarlostraat doorgetrokken. Verder bestaat de mogelijkheid deze door te trekken tot de Bentelostraat. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij dit mogelijk wordt gemaakt.

De zienswijze is om deze reden ongegrond.

2. Ra 2015.80 Banning Advocaten namens Romulus property XVII B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

"De besloten vennootschap Romulus Property XVII B.V., statutair gevestigd te Ubbergen, kantoorhoudende aan de Rijksstraatweg 24 te (6574 AD) Ubbergen, hierna Romulus Property, kiest in deze zaak woonplaats te 's-Hertogenbosch aan de Staten laan 55 (postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, telefoon: 073-692 7731) op het kantoor van de advocaat mevrouw mr. M.J.M.G. van Gerwen die in deze zaak tot gemachtigde wordt gesteld.

Met dit schrijven wordt een zienswijze gegeven ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Morgenstond, dat met ingang van 27 maart tot en met 7 mei 2015 ter inzage is gelegd.

Feiten en omstandigheden

1. Romulus Property is erfpachter van het perceel, kadastraal bekend 's-Gravenhage AW AW1609, groot 34 are en 42 centiare. Het perceel ligt binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Morgenstond. De gemeente Den Haag is de erfverpachter. De erfpacht loopt tot 31 december 2030.
2. Op het perceel staan bedrijfspanden, die een winkel/bedrijvencentrum vormen. Het betreft: Hengelolaan 177 en 179, Leyweg 533G, 535, 535A, 535B, 535C, 537, 537A, 539 en 539A (de grond en de bebouwing worden hierna aangeduid met "het perceel"). De panden worden door Romulus Property verhuurd. Een aantal staat leeg in afwachting van nieuwe huurders.
3. Bijgevoegd is een plattegrond van de bedrijfspanden en de parkeerplaats (productie 1). Het souterrain meet circa 3.000 m², de begane grond en eerste etage zijn elk circa 2.000 m². Daarnaast is een plattegrond met huidige gebruikers toegevoegd (productie 2). Het souterrain en de eerste verdieping zijn deels in gebruik. Het betreft hier voornamelijk tijdelijke verhuur, dit mede ter voorkoming van leegstand.
4. Binnen het geldend bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg 1999 (vastgesteld op 20 mei 1999) is het perceel bestemd voor 'Gemengde Doeleinden (GD)'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, zakelijke dienstverlening, kleine ambachtelijke bedrijven, recreatie-inrichtingen categorie 1 (horeca), kantoren en sociaal-/culturele voorzieningen.
5. Ten behoeve van de bestemming zijn op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken, tuinen, ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Het aantal toegestane bouwlagen bedraagt maximaal twee. Het bvo van een detailhandelsvestiging mag niet meer bedragen dan 250 m², met een binnenlandse vrijstellingsmogelijkheid tot 800 m².
6. Onder punt 22 van artikel 1 van het bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg is bepaald dat onder de bedrijfsvloeroppervlak(te) (bvo) wordt verstaan: "De verkoopruimte en alle andere voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte binnen een detailhandelsvestiging. De bedrijfsvloeroppervlakte van een afzonderlijke detailhandelsvestiging wordt ook genoemd bruto vloeroppervlak(te) (bvo)".

7. In het ontwerp-bestemmingsplan Morgenstond is de bestemming van het perceel gewijzigd in 'Gemengd-1'. In artikel 6.1 onder a. is bepaald:

"ter plaatse de bestemmingsvlakken op de begane grondlaag:

1. dienstverlenende bedrijven;
2. maatschappelijke voorzieningen I (. . .);
3. lichte horeca op niet meer dan 20% van de vloeroppervlakte van elk bouwvlak;
4. fitness op niet meer dan 20% van de vloeroppervlakte van elk bouwvlak;
5. culturele voorzieningen II;
6. wonen (. . .);
7. detailhandel op de gronden waarbij bij het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan detailhandelsvestigingen gevestigd waren;
8. bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven (. . .);
9. kantoren op de gronden waarbij bij het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan kantoren gevestigd waren;"

8. Onder b. is nog bepaald:

"ter plaatse de overige bestemmingsvlakken op de tweede bouwlaag en hoger:

1. woningen;
2. het door bewoners uitoefenen van aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijven;"

9. In het bestemmingsplan is bouwvlak omschreven als het geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarin gevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Op de plankaart zijn de panden wel ingetekend, maar het bouwvlak loopt gelijk met de bebouwing (buitenmuren) van het winkelcentrum. Er is dus niet aan elk pand/vestiging een bouwvlak toegekend. Zie hieronder de plankaart.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
80.1)

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de bouwgrenzen op de plankaart van het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Leyweg' in dit bestemmingsplan overgenomen. In die toekenning zit geen verschil.

De zienswijze is om deze reden ongegrond.

10. Hiermee worden ten eerste de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het perceel ten aanzien van de eerste verdieping en het souterrain wegbestemd en verder zeer sterk ingeperkt. Hierdoor mogen - behoudens het overgangsrecht - de eerste verdieping (tweede bouwlaag) en het souterrain niet meer gebruikt worden voor de functies die daar nu wel zijn toegelaten.

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

80.2)

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de toegelaten functies in het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Leyweg' in dit bestemmingsplan overgenomen. Het gebruik voor de functies op de eerste verdieping is echter niet als zodanig bestemd.

De zienswijze is in die zin gegrond.

Middels het aanbrengen van de functie aanduiding 'gemengd' in het bouwvlak van de zienswijze-indiener en van twee andere bouwvlakken op de plankaart wordt dit alsnog toegelaten. Zie de uitsnede bij zienswijze 80.3.

In de regels wordt artikel 6.1.g ingevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn de functies als bedoeld in artikel 6.1. a ook op de eerste verdieping toegestaan.'

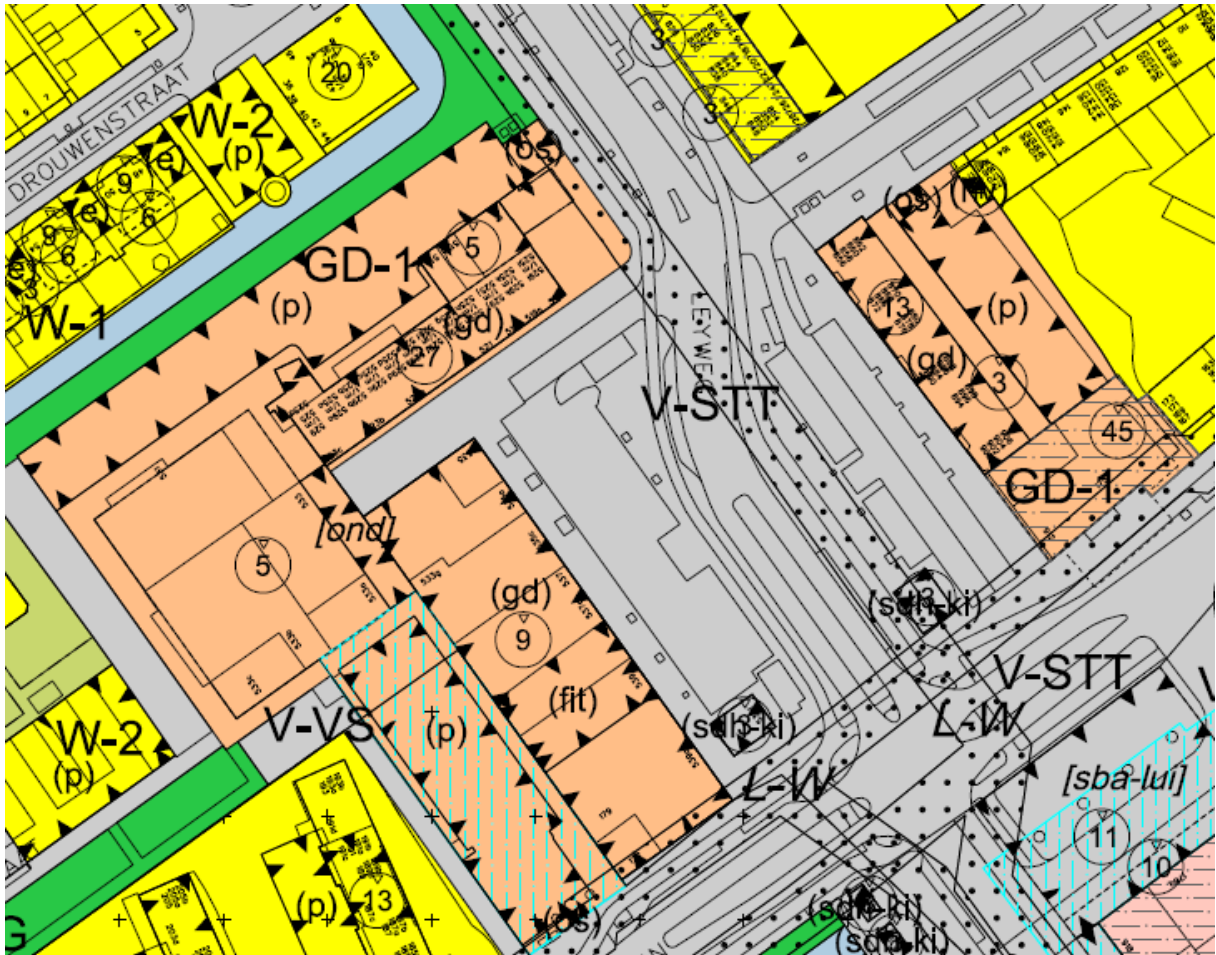
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

80.3)

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de toegelaten functies in het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Leyweg' in dit bestemmingsplan overgenomen. Het gebruik voor de functies in het souterrain was er niet als zodanig omschreven. De term 'gronden' omvat ook het souterrain en laat de functies aldaar toe, het was daartoe bestemd. In dit bestemmingsplan is het om die reden ook niet expliciet vermeld, het is er wel toe bestemd. Het is gebleken dat het souterrain zich onder het eigen parkeerterrein uitstrekt. Dat is niet als zodanig bestemd.

De zienswijze is in die zin gegrond.

Middels het aanbrengen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' onder de functieaanduiding 'parkeerterrein' bij het bouwvlak van de zienswijze-indiener op de plankaart wordt dit alsnog toegelaten. In de regels worden artikel 6.1.h ingevoegd luidende: 'ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone': beneden peil gelegen overdekte gebouwen' en artikel 6.2.1.g luidende: ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' mogen beneden peil gebouwen worden gebouwd.'



Ten tweede is de functie detailhandel op de begane grondlaag verder beperkt, omdat deze zijn beperkt tot de detailhandelsvestigingen die bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan op de gronden gevestigd waren. Dit is ook bepaald voor kantoren. Ten derde is horeca en fitness niet meer op de eerste verdieping en in het souterrain toegestaan, maar ook beperkt tot niet meer dan 20% van de vloeroppervlakte van het bouwvlak.

Juridische uitgangspunten

11. In de plantoelichting is aangegeven dat het hoofdzakelijk gaat om het vastleggen van de bestaande functies. Het uitgangspunt is om voor dit gebied een conserverend bestemmingsplan vast te stellen.
12. Het wegbestemmen van functies, zoals volgt uit het voorgaande, is dan ook in strijd met het doel van het bestemmingsplan. In ieder geval kan er voor wat het perceel betreft niet gesproken worden van een conserverend plan.

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

80.4)

De zienswijze van indiener stelt dat bij het wegbestemmen niet gesproken kan worden van een conserverend plan. In paragraaf 5.3, rij a. van de Toelichting 'Keuze en verantwoording van bestemmingen' wordt omtrent de conservering van de bestaande rechten bij de toekenning van bestemmingen opgemerkt dat bij de vertaling in het bestemmingsplan naast de toegekende rechten en verleende afwijkende omgevingsvergunningen ook wordt uitgegaan van nieuwe richtinggevende ruimtelijke beleidsstukken en wettelijke verplichtingen, die kunnen leiden tot aanpassing van de bestemmingsomschrijvingen. Van een tegenstelling is derhalve geen sprake.

De zienswijze is in die zin ongegrond.

Uit de plantoelichting volgt weliswaar dat nieuwe bedrijven, zoals fitness en horeca, middels een algemene regel omtrent het maximale totale vloeroppervlak is gereguleerd en dat detailhandel meer nog dan nu in de gebieden waar de bestemming 'Centrum' is gelegd zich dienen te concentreren, maar dit biedt geen grondslag voor de vergaande beperking van de toegelaten (bestaande) functies op het perceel.

13. Op grond van het overgangsrecht mag het gebruik van het perceel worden voortgezet.
14. Verder geldt dat een nieuw bestemmingsplan op grond van het rechtszekerheidsbeginsel bestaande, legale rechten en belangen zoveel mogelijk moet eerbiedigen.
15. Een nieuwe bestemming leggen (wegbestemmen) is bovendien alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening. Als de gemeente geen kans ziet c.q. geen geld heeft om de nieuwe bestemming binnen de planperiode te realiseren, moeten de bestaande functies worden bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik ervan (positief bestemmen).

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

80.5)

De indiener van de zienswijze stelt dat uit de Toelichting volgt dat meer dan nu fitness, horeca en detailhandel zich dienen te concentreren in het gebied met de centrumbestemmingen, maar dat dit geen grondslag biedt voor een vergaande beperking van de toegelaten (bestaande) functies op het perceel. De bestemmingomschrijving laat vijf functies toe, het geldende bestemmingsplan liet er zes toe. Deze vijf zijn ook ruimer omschreven, zoals in paragraaf 5.2.1 is toegelicht. Van een vergaande beperking van functies in het algemeen is om die reden geen sprake. Wel zijn nieuwe kantoren en detailhandelsvestigingen uitgesloten. Dienstverlenende bedrijven in de administratieve sfeer zijn echter wel toegelaten. In het geldende bestemmingsplan mocht een detailhandelsvestiging een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m² kennen omdat het toen al geen concentratiegebied was. Het detailhandelsbeleid wenst geen detailhandel op dit perceel (paragraaf 3.8.2). Volgens de inventarisatiekaart in paragraaf 2.5 zijn zij aldaar in geringe mate aanwezig. Ze zijn in dit plan toegelaten. Ook zijn er enkele horecavestigingen, maar die passen in de 20% beperking. Immers, het horecabeleid (paragraaf 3.8.3) wenst geen nieuwe horecavestigingen op deze plek. Fitnesscentra waren niet toegelaten, maar de bestaande is positief aangeduid en daarmee bestemd.

Doordat de locatie niet is aangewezen als kernwinkelgebied of als kantorenlocatie mag op grond van de ladder voor de duurzame verstedelijking ter plaatse ook op grond van het beleid van Gedeputeerde Staten geen uitbreiding van het aantal bestaande vestigingen plaatsvinden.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

16. In het kader van het wegbestemmen van functies en het beperken van gebruiks- en bouwmogelijkheden is planschadevergoeding aan de orde.

Zienswijze

17. In de plantoelichting wordt geen reden gegeven waarom het wegbestemmen en het beperken de bestaande functies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zou zijn. Bovendien volgt uit de toelichting slechts dat nieuw vestigingen moeten worden geweerd, althans dat een nieuw vestiging een maximaal aantal vierkante meters van het bouwvlak mag bedragen.

18. Dit laat overigens onverlet dat wat onder een nieuw vestiging of uitbreiding valt onvoldoende concreet is bepaald. In ieder geval is niet omschreven wat wordt bedoeld met detailhandelsvestigingen of kantoren die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "op de gronden gevestigd waren". Hoe dan ook zal met deze beperking van de gebruiksmogelijkheden het vinden van huurders moeilijker worden met onherroepelijk leegstand tot gevolg. Dit zal hierna nader worden toegelicht.

19. Het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Omdat het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en verbeelding, zijn deze onderdelen van het bestemmingsplan bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen (in dit geval met de bestemming 'Gemengd-1'). Mede vanwege het feit dat niet is gedefinieerd wat wordt verstaan onder bestaande vestiging en evenmin er een bedrijvenlijst is gemaakt van de bestaande bedrijven met de daarbij behorende vloeroppervlakte en de SBI code, valt niet vast te stellen wat het uitgangspunt is bij het bepalen van de vraag of er wel of niet sprake is van strijdig gebruik.

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

80.6)

De term 'bestaande vestiging' wordt in de bestemming "Gemengd-1" niet gebruikt. De formulering: 'Op de gronden waarbij bij het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan

detailhandelsvestigingen gevestigd waren' is gehanteerd en eenduidig. De inventarisatiekaart in paragraaf 2.5 vult dat aan met een overzicht van vestigingen naar branche. De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

20. Het perceel waar het hier om gaat is namelijk van oudsher ingericht op de bestemmingen/functies die zijn toegelaten op grond van het geldende bestemmingsplan. Inherent hieraan is dat er functiewijziging plaatsvindt en bij tijd en wijle functiemenging. Indien bijvoorbeeld een huurder vertrekt, die het pand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan in gebruik had als kantoor, dan moet het mogelijk blijven om het pand aan een ander bedrijf voor kantoordoeleinden te verhuren, maar ook voor de andere functies die nu zijn toegelaten, zoals detailhandel. De belangen van Romulus Property worden anders ernstig geschaad, omdat dit tot een zodanige inperking leidt van het gebruik, dat de panden niet meer, althans zeer beperkt, te verhuren zijn.

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

80.7)

Zoals de indiener van de zienswijze al stelt laat - indien een detailhandelsvestiging of kantoor op dit perceel sluit, het bestemmingsplan het niet toe om daarna aldaar weer een zodanige vestiging toe te laten. De bestemmingsomschrijving laat een veelheid aan functies toe, die de verhuurbaarheid van dit perceel niet onnodig belemmeren (paragraaf 5.2.1). Veel functies zijn in dit bestemmingsplan toegelaten.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

Bestaand gebruik

21. In het kader van de bestemmingsplan heeft naar de mening van Romulus Property te gelden dat bij de beoordeling van bestaand gebruik uitgegaan moeten worden van de bestemming/de functies zoals volgt uit de geldende bestemming, zijnde in dit geval de functies die zijn toegelaten binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Dit wordt hierna verder toegelicht.

22. Ook ten aanzien hiervan zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Indien namelijk een fitnessbedrijf of een horecabedrijf zich wil vestigen op het perceel, terwijl er al een dergelijk bedrijf is gevestigd, dan zal eerst moeten worden gekeken hoeveel procent van het bouwvlak van het totale perceel wordt ingenomen door de bestaande bedrijven en deze ruimte zou weer kunnen toenemen als deze bedrijven weggaan, dan wel er een andere functie voor in de plaats komt. Dit maakt dat Romulus Property niet de panden in de markt kan zetten voor deze functies, omdat niet duidelijk is hoeveel vierkante meter voor dit doel verhuurd kan worden.

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

80.8)

Gezien de ambtelijke aanpassing met betrekking tot fitnessvestigingen is de bestaande vestiging met een aanduiding positief bestemd. Een andere ambtelijke aanpassing leidt ertoe dat de horecavestigingen een maximaal percentage van het aantal panden mag kennen. De percentuele berekening van het de vloeroppervlakte is daarmee vervallen.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

23. Het gaat hier echter ook om het feit dat - nu erkend wordt dat andere functies, zoals lichte horeca en dienstverlenende bedrijven de winkelfunctie kunnen ondersteunen en het ontwerpbestemmingsplan ook ingezet op functiemenging - de gebruiksmogelijkheden niet mogen worden verkleind. Dit, zoals gezegd, om te voorkomen dat de leegstand verder zal toenemen. Leegstand heeft ook gevolgen voor de woningen in dit gebied en zal tot verloedering/verpaupering leiden. Het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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

80.9)

In het beleid is aangegeven (paragraaf 3.8.3) dat de ondersteuning van het winkelaanbod door horeca betekent dat het percentage horecavestigingen aan een maximum wordt gebonden. Ten aanzien van de dienstverlenende bedrijven kan gesteld worden dat zij in het gehele perceel gevestigd mogen worden.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

24. Bij het antwoord op de vraag wat moet worden verstaan onder bestaand gebruik moet naar de mening van Romulus Property dan ook worden uitgegaan van het planologisch toegestane gebruik op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ook al wijkt dit af van het feitelijk gebruik, bijvoorbeeld omdat het pand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan niet was verhuurd.

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

80.10)

Indien een vestiging leeg staat op genoemd perceel, geldt de bestemming als bedoeld in artikel 6 “Gemengd – 1”.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

25. Het gaat met andere woorden om de wijze waarop de gebouwen/gronden werden gebruikt in het kader van de planologisch toegelaten functies, bijvoorbeeld detailhandel (daarbij is niet bepalend wat voor soort detailhandel het betreft).

26. Een andere opvatting, uitgaande van het feitelijk bestaande gebruik, houdt een bevestiging in van de bestaande feitelijke situatie. Er wordt dan geen rekening gehouden met wat voorheen door het bestemmingsplan werd toegestaan.

27. Hiervoor is al uiteengezet dat het handhaven van de huidige bestemming absoluut noodzakelijk is, met name ook om leegstand te kunnen tegengaan. In de plantoelichting is aangehaakt bij de functiemenging en het wisselen van functies en dit maakt onderdeel uit van het beleid van de gemeente (zie onder andere paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat het hier wel gaat om een geëffectueerde bestemming, die door de jaren heen wisselend is ingevuld. Het is dan ook niet aan de orde dat het hier zou gaan om mogelijkheden die niet, laat staan jaren lang niet, zouden zijn benut. Niet is gebleken dat handhaving van de bestaande bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst is.

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

80.11)

De functiemengingstrategie (paragraaf 3.8.5) betreft de toelating van lichte productieactiviteiten. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan verruimt zij de mogelijkheden. Het geldende plan liet in dit segment alleen maar kleine ambachtelijke bedrijven toe. Verder wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder 80.5.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

28. Een andere uitleg maakt dat op grond van het rechtszekerheidsbeginsel het bestaande, feitelijke gebruik, dus de functies van de betreffende panden, goed moeten worden geïnventariseerd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Op grond van het principe dat een nieuw bestemmingsplan bestaande, legale rechten en belangen zo veel mogelijk moet eerbiedigen, moet in ieder geval de feitelijk bestaande functies mogelijk blijven. Dit uiteraard ook uit het oogpunt van de investeringen en de financieringen, die zijn aangegaan met betrekking tot de panden eveneens zeer van belang.

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

80.12)

Hier wordt verwezen naar de afdoening onder 80.5.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

29. Dat is alleen anders als de bestaande feitelijke situatie op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang van een nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Dit is volgens Romulus Property niet aan de orde. Overigens zou dit betekenen dat er geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan.

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

80.13)

Hier wordt verwezen naar de afdoening van de zienswijze onder 80.5.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

CONCLUSIE:

Op grond van het bovenstaande verzoekt Romulus Property uw raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans het bestemmingsplan zo vast te stellen dat de huidige bestemming, Gemengde Doeleinden wordt gehandhaafd.”

3. Ra 2015.81 Haag Wonen

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Haag Wonen, sedert vele jaren een grote Haagse woningcorporatie, wenst haar zienswijze in te dienen in het kader van het ontwerpbestemmingplan 'Morgenstond' dat op 27 maart 2015 ter inzage is gelegd.

Zienswijze

De zienswijze van Haag Wonen betreft het gebouw gelegen aan de Fluitenbergstraat 4, en de bedrijfspanden gelegen aan de Dedemsvaartweg 402 en Dedemsvaartweg 472.

Zienswijze inzake de Fluitenbergstraat 4

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Morgenstond', wordt aangeduid met de letter P. 35%. Dit terrein is bestemd voor 'Openbare en Bijzondere gebouwen'.

Daarnaast is in het Voorbereidingsbesluit gedeelte uitbreidingsplangebied Loevesteinlaan 355 van 29 maart 2001 besloten toestemming te verlenen aan de bouw van 57 aanleunwoningen en een multifunctionele ruimte.

Bij de bouw in 2005 is als onderdeel van dit seniorencomplex voor Stichting Florence een multifunctionele ruimte gecreëerd. Stichting Florence heeft deze multifunctionele ruimte vanaf oplevering gehuurd en in gebruik gehad als uitvaartcentrum, vergaderruimte, ruimte voor bijeenkomsten en als ontmoetingsplaats voor ouderen uit de wijk waar ónder andere de ouderen een avondmaaltijd konden nuttigen.

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen 'Enkelbestemming Wonen – 2'. De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Gegeven de beschrijving van de bestemming 'Wonen – 2' kan Haag Wonen niet anders dan constateren, dat daarmee het gebruik als multifunctionele ruimte - zoals toegestaan volgens het bovengenoemde voorbereidingsbesluit - niet langer wordt toegestaan.

Ernstige beperking

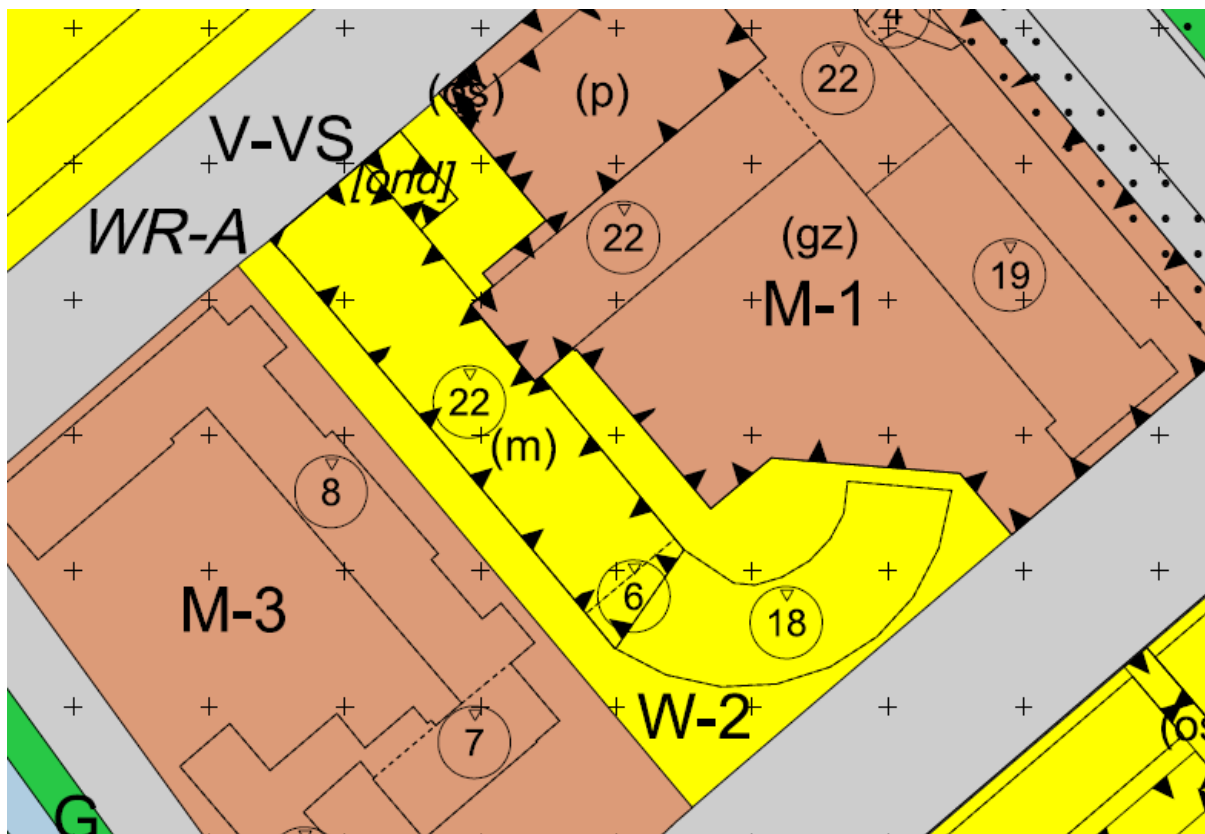
Deze nieuwe bestemming heeft tot gevolg ernstige beperkingen van de mogelijkheden die dit gebouw biedt. Het gebruik van de multifunctionele ruimte is op grond van de nieuwe bestemming niet langer mogelijk. Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan de nieuwe bestemming 'Wonen – 2' toe te voegen dat een deel van het gebouw op het betreffende perceel, te weten een ruimte (ca. 350 m² multifunctionele ruimte, bestaande uit een grote zaal van ca. 210m² en een kantoorruimte van ca. 36 m², die in gebruik zijn geweest bij Monuta Uitvaartverzorging, en daarbij toiletvoorzieningen, een pantry en een ruime Foyer, gelegen op de begane grond en gesitueerd tussen de Fluitenbergstraat en Dalerveenstraat), gelegen in het pand, gebruikt mag worden als multifunctionele ruimte ten behoeve van een rouwcentrum, ontmoetingscentrum, buurtvoorziening met eetgelegenheden, ruimte voor culturele en maatschappelijke doeleinden, vergaderruimte/ bijeenkomstruimte, ruimte voor maatschappelijk welzijn, zoals bijvoorbeeld fysiotherapie en sportactiviteiten, die geen overlast geven aan omwonenden.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad om dat positief te bestemmen.

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

81.1)

De aanwezigheid van de functie is niet opgemerkt. Nader onderzoek toont aan dat hiervan sprake van is. De functie van de betreffende ruimten wijkt af van de bestemming “Wonen -2” en komt in slechts één bestemmingsvlak voor. Het bestemmingsvlak wordt voorzien van de functieaanduiding ‘maatschappelijk’.



Aan de regels wordt artikel 24.1.8 toegevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen I' met een vloeroppervlakte van niet meer dan 400 m².

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze inzake de Dedemsvaartweg 402 en 472

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Morgenstond', wordt aangeduid met de letter D. Dit terrein is bestemd voor 'Wonen'. Op 6 oktober 2005 heeft Haag Wonen een Bouwvergunning verkregen voor de bouw van 91 appartementen, 16 eengezinswoningen en 2 werkruimten. Daarnaast is in de 'Verklaring inzake afstand gedeeltelijk recht van erfpacht, uitgifte en vereniging tot een recht van erfpacht, verticale splitsing erfpachtrecht en wijziging bijzondere erfpachtvoorwaarden omtrent bestemming en gebruik d.d. 20 december 2005' in de bijzondere voorwaarden artikel 1 bestemming en gebruik in lid 1.5 aangegeven, dat ten aanzien van de bestemming van de beide bedrijfsruimten horeca en detailhandel is uitgesloten. Toegestaan is het bedrijfsmatig verlenen van diensten, kantoren, kapsalon uitzendbureau etc..

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen 'Enkelbestemming Wonen - 2'. De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen.

Deze bestemming vormt een ernstige beperking van het gebruik en mogelijkheid tot verhuur van de twee bedrijfsruimten in dit appartementencomplex.

Ernstige beperking

De aanpassing van de bestemming van het perceel naar 'Wonen - 2' is een grote beperking van de bestemming. Hierdoor wordt het voor Haag Wonen onmogelijk om de bedrijfsruimten in de toekomst nog als zodanig te kunnen verhuren.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan de nieuwe bestemming 'Wonen - 2' toe te voegen, dat een deel van het perceel twee bedrijfsruimten betreft, waarin is toegestaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder begrepen publiekgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen. Onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub.). Ten aanzien van de bestemming van de beide bedrijfsruimten is

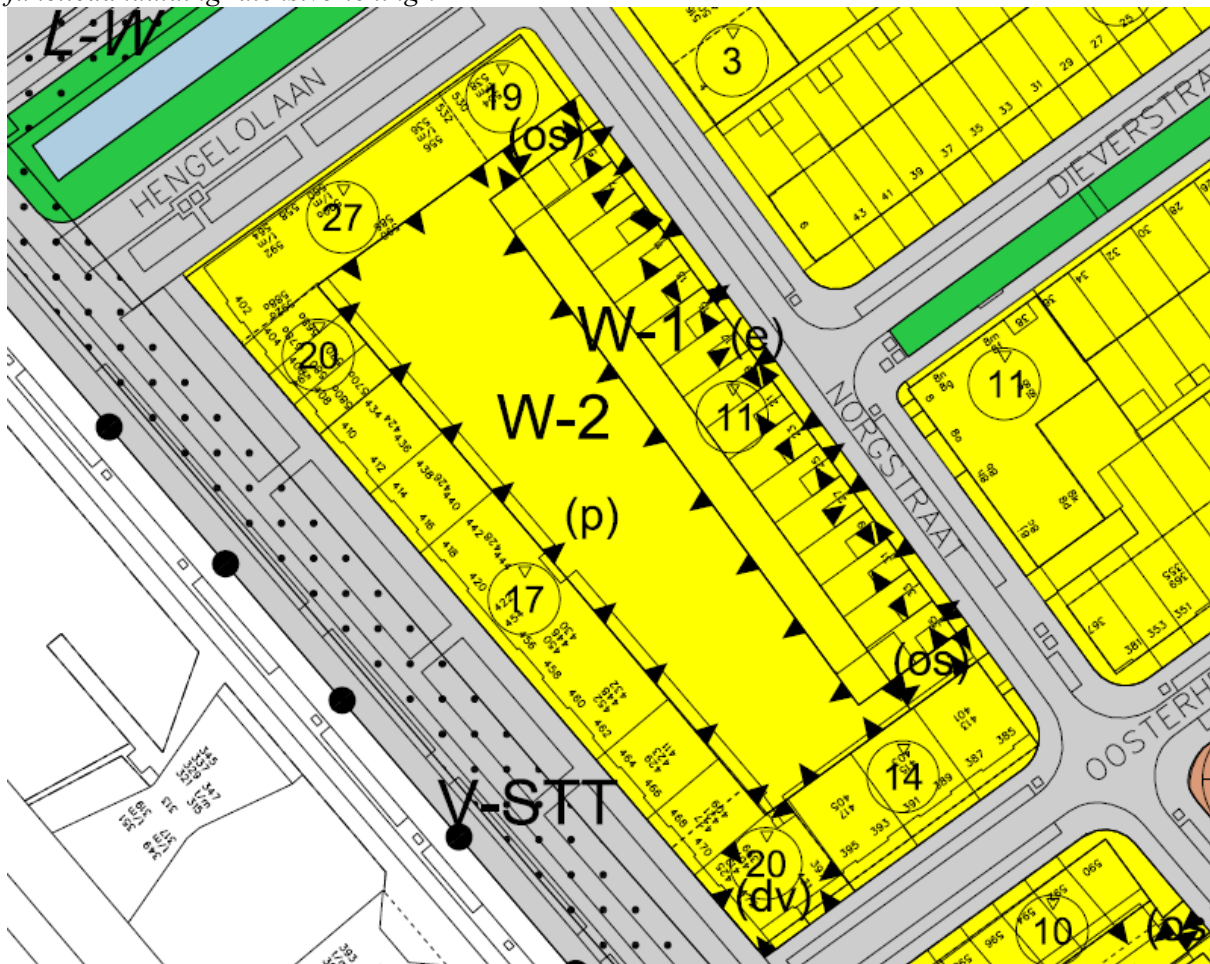
horeca en detailhandel uitgesloten.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad om dat positief te bestemmen.”

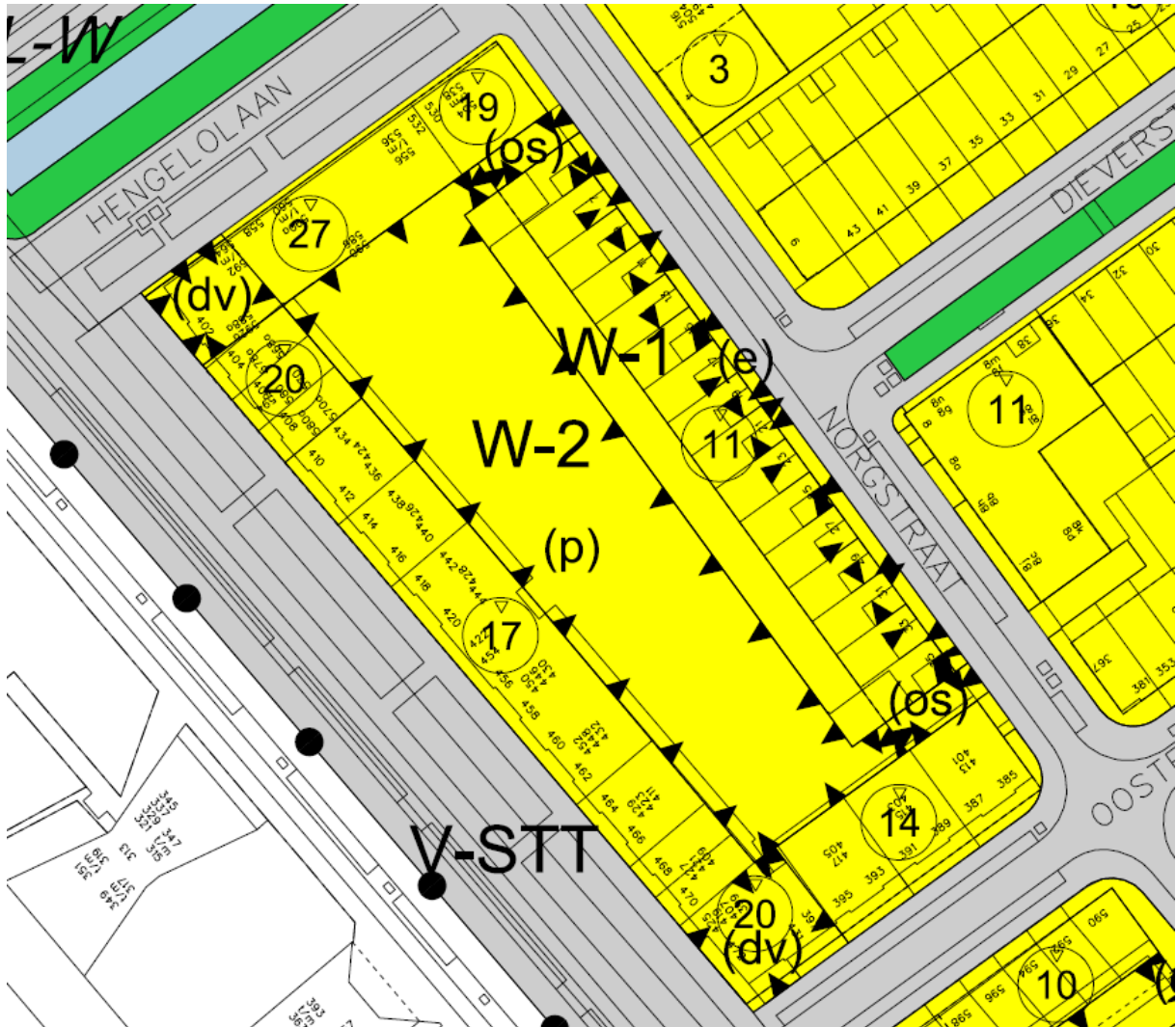
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

81.2)

De aanwezigheid van de functie is niet opgemerkt. Nader onderzoek toont aan dat hiervan sprake van is. De functie van de betreffende ruimten wijkt af van de bestemming “Wonen -2” en komt in slechts één bestemmingsvlak op twee plaatsen voor. Het bestemmingsvlak wordt voorzien van de functieaanduiding ‘dienstverlening’.



Op de in het raadsvoorstel opgenomen uitsnede van plankaart tot aanpassing van de plankaart ontbrak de functieaanduiding “dienstverlening” op de locatie Dedemsvaartweg 402. In onderstaande uitsnede is deze functieaanduiding aan dat perceel toegevoegd.



Aan de regels wordt artikel 24.1.9 toegevoegd luidende: ‘Ter plaatse van de functieaanduiding ‘dienstverlening’ tevens dienstverlenende bedrijven’ op de begane grondlaag.
De zienswijze is gegrond.

4. Ra 2015.82 Hoogheemraadschap van Delfland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Morgenstond toegezonden. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt van 27 maart tot en met 7 mei 2015 ter inzage.

Het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Onze zienswijze heeft betrekking op de thema's

“Algemeen” en “Waterkwantiteit”.

Algemeen

- Wij verzoeken u in paragraaf 3.5. ook te benoemen, dat het waterschap zorgdraagt voor de waterveiligheid (waterkeringen) en voor gezuiverd afvalwater (rioolpersleidingen en waterzuivering).

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

82.1)

In beleidsparagraaf over waterhuishouding worden deze ruimtelijk relevante taken niet genoemd. Ze worden ingevoegd. In de inleiding van paragraaf 3.5 wordt na plangebied ingevoegd: ‘Ten aanzien van de waterveiligheid draagt zij zorg voor de waterkeringen en ten aanzien van de waterkwaliteit draagt zij de verantwoordelijkheid voor de levering van afvalwater vanuit rioolstelsels via rioolpersleidingen aan rioolwaterzuiveringinstallaties en voor de werking van deze installaties.’

De zienswijze is om deze redenen gegrond.

- Wij verzoeken u in paragraaf 3.5.1 de paragraaf Waterplan en Waterbergingsvisie te vervangen door onderstaande tekst:

“Wateragenda en Toekomstbestendig Haags water!”

De gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland werken aan een goed waterbeheer door middel van een gezamenlijke Wateragenda. Deze beschrijft, hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad en welke acties hiervoor nodig zijn.

In de visie “Toekomstbestendig Haags water”! is aangegeven, hoe het watersysteem in Den Haag anno 2014 functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust te houden is. Het Haagse watersysteem is op dit moment grotendeels op orde. Door kansen te benutten, die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, wordt het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk. Samenwerking tussen gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland is daarvoor essentieel.

De ambitie is: *“Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem, dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad.”*

Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

1. *De basis op orde:* Wij zorgen ervoor, dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd.
2. *Pak kansen door samen te werken en door slimme combinatie te zoeken:* Wij moeten als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad.
3. *Kennis, onderzoek en innovatie:* Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie zijn van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.”

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

82.2)

Recentelijk is de visie 'Toekomstbestendig Haags water!' door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee is het Waterplan en de Waterbergingsvisie Den Haag buiten werking getreden. In paragraaf 3.5.1 wordt de betreffende tekst door de onderstaande aangeleverde tekst vervangen.

‘Beleid Hoogheemraadschap en gemeente

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

De gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland werken aan een goed waterbeheer door middel van een gezamenlijke Wateragenda. Het beschrijft hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad en welke acties hiervoor nodig zijn.

In de door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Toekomstbestendig Haags water!' - RIS 280008 - is aangegeven hoe het watersysteem in Den Haag anno 2014 functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust te houden. Het Haagse watersysteem is op dit moment grotendeels op orde. Door kansen te benutten die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, wordt het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk. Samenwerking tussen gemeente Den Haag en Delfland is daarvoor essentieel. De ambitie is: "Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad." Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

1. *De basis op orde: We zorgen ervoor dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd.*
2. *Pak kansen door samen te werken en door slimme combinaties te zoeken: We moeten als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad.*
3. *Kennis, onderzoek en innovatie: Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie is van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.*

De zienswijze is om deze redenen gegrond..

- Wij verzoeken u bij de Handreiking watertoets voor gemeenten de volgende link op te nemen in de tekst: <https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijkeplannen/watertoets>

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

82.3)

Ingevoegd wordt na de tekst van paragraaf 3.5.1: luidende: ‘ De Handreiking watertoets is te vinden op de site: <https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijkeplannen/watertoets>. ‘

De zienswijze is om deze redenen gegrond.

Waterkwantiteit

- In paragraaf 3.5.2 onder het kopje Waterkwantiteit in het plangebied verzoeken wij u te benoemen, welke ontwikkelingen in het gebied van invloed zijn op de waterhuishouding, bijvoorbeeld toename bebouwingsoppervlak en aanleg extra oppervlaktewater.

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

82.4)

De paragraaf 3.5.2 omschrijft het standstillbeginsel wat betreft verhardingen. Zij benoemt bij ruimtelijke ontwikkelingen de toename van de bebouwingsoppervlakte en de aanleg van extra oppervlaktewater niet. Dat gebeurt in paragraaf 5.2.1 ‘Herbestemming – Vervangende woningbouw’, paragraaf 5.2.2. ‘Functiewijzigingen – en paragraaf 5.2.4 ‘Herinrichting openbare ruimte’.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

- In paragraaf 3.5.2 onder het kopje Afvalwater en Riolerings verzoeken wij u te benoemen, dat er een rioolpersleiding ligt onder de Loevesteinlaan, zoals op de verbeelding is te zien.

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

82.5)

De rioolpersleiding onder de Loevesteinlaan is genoemd in de paragraaf over de bestaande situatie onder het kopje kabels en leidingen. (paragraaf 2.4.6).

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

- In paragraaf 5.2.1. staat de volgende tekst: “In dit bestemmingsplan wordt bij deze ontwikkelingen het standstill-beginsel, wat betreft de verhardingen, gerespecteerd.”. Ook staat in de toelichting genoemd, dat het bestemmingsplan een aantal Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Een onderbouwing hiervan, dat er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt, ontbreekt echter. Een onderbouwing bestaat uit een vergelijking van de bestaande en de beoogde planologische situatie. Indien er sprake is van een toename aan verharding van het bebouwingsvlak, verzoeken wij u aan te geven, welke maatregelen worden genomen om te zorgen, dat de waterhuishouding minimaal even goed blijft functioneren danwel een voorwaardelijke bepaling op te nemen, dat de ontwikkeling water-neutraal dient te zijn, dit ter beoordeling door het waterschap.
Wij verzoeken u dan ook te beschrijven, wat het effect is van de verschillende ontwikkelingen op de waterhuishouding en hoe een eventueel negatief effect gecompenseerd wordt.

Wij vertrouwen erop, dat u bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.”

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

82.6)

Bij alle vergelijkingen is de bestaande planologische en toekomstige juridische situatie wat betreft de toelating van het aanbrennen van verhardingen dan wel bouwwerken naast elkaar gesteld. Hieruit bleek dat er in nagenoeg alle ruimtelijke ontwikkelingen sprake was van naleving van het standstill-beginsel. Bij de herinrichting van de Leyweg en de aanleg van de Tophalte echter, was er sprake van een vermindering van de verhardingen.

De zienswijze is om deze redenen ongegrond.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In de Toelichting bij het bestemmingsplan:

- paragraaf 5.3 - tabel 8 - rij c: ‘van alle vestigingen per bouwvlak’ vervangen door ‘van de panden’.
- paragraaf 5.3 - tabel 1 - rij c: vervalt het tekstgedeelte: ‘afkomstig uit het 'Stimuleringsfonds Creatieve Stad Den Haag 2010-2012'. Daarin zijn creatieve ondernemingen op het gebied van de kunsten, media, entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en creatieve ambachten volgens de definitie’.
- paragraaf 1.1: toevoegen het onderdeel c.11 luidende: ‘de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 door de uitbreiding van het bestaande bruto vloeroppervlakte met 212 m²’.
- paragraaf 3.8.2 na ‘niet gewenst’ toevoegen de tekst in luidende: ‘De Verordening Ruimte biedt in artikel 2.1.4.1.c de gelegenheid om nieuwe detailhandel toe te laten binnen een bestaande winkelconcentratie in de centra van onder meer wijken, waarbij in artikel 2.1.4 .2.a de eis wordt gesteld dat zulks mogelijk is indien de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in het Programma Ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de overige aankoopplaatsen. In paragraaf 2.3.4 van het Programma Ruimte stelt de provincie omtrent de overige aankoopplaatsen dat zij niet in omvang kunnen groeien omdat zij minder toekomstperspectief bieden. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering voor leefbaarheid voor buurten. Voor deze categorie centra kan eventueel groei van het winkeloppervlak in onder meer de volgende situaties aan de orde zijn:
 1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden;
 2. Saldering als gevolg van herstructurering kan eveneens reden zijn voor een beperkte toename van het winkeloppervlak.

Het Programma stelt als voorwaarde dat ingegaan moet worden op:

1. de eventuele toename van de leegstand,
 2. de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied en
 3. mogelijkheden tot saldering.’
- paragraaf 3.8.2 na ‘trekker van 200 m²’ toevoegen de tekst in luidende: ‘In het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein in het noorden van het plangebied, is thans een supermarkt gevestigd. In de gemeentelijke *Detailhandelsnota Den Haag (2005)* wordt met betrekking tot het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein gesteld dat de dagelijkse sector dient te worden versterkt. De uitbreiding van aldaar aanwezige supermarkt past in dit beleid. In het *Actieprogramma Den Haag Winkelstad (2011)* wordt onder andere ter plaatse van het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein een impuls nodig geacht van de belangrijkste vastgoedeigenaar.’
 - paragraaf 3.8.2 na ‘in het bestemmingsplan’ toevoegen de tekst in paragraaf 3.8.2 na ‘in het bestemmingsplan’ luidende: ‘*Herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75.* De huidige supermarkt is gevestigd in een vrijstaand gebouw dat vóór de winkelstrip gelegen is. De exploitant wenst deze supermarkt te slopen en een nieuwe, grotere, supermarkt te realiseren. De huidige supermarkt heeft een te klein winkeloppervlak voor een duurzame exploitatie in de toekomst. De vitaliteit van het winkelcentrum komt daarmee in gevaar. Met het extra vloeroppervlak wordt met name beoogd om klanten comfortabeler te laten winkelen. Ook wordt de dienstruimte voor het personeel en de magazijnruimte verruimd. De nieuwe supermarkt zal deels in de bestaande winkelstrip geschoven worden. Om dit mogelijk te maken worden enkele zittende ondernemers verplaatst naar momenteel leegstaande units in het winkelcentrum. Door de nieuwbouw zullen, naast de uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt, verschillende kleinere winkelunits evenals een kiosk verdwijnen, zodat de langdurige

leegstand wordt verminderd. Dit verklaart de geringe omvang van de uitbreiding. De nieuwbouw betekent een toename van circa 212 m² bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie. De supermarkt ktijgt een omvang van circa 900 m². De voorgevel van de nieuwe supermarkt ligt parallel aan de voorgevel van de winkelstrip.’

- paragraaf 5.2: vervalt de tekst: ‘Aan het Almeloplein’ tot en met ‘van de supermarkt’.
- paragraaf 5.2.1 na “‘Gemengd – 6”aangewezen’ invoegen de volgende tekst: ‘Herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75

Toetsing aan de Verordening ruimte

Toename leegstand

De nieuwe supermarkt zal deels in de bestaande winkelstrip geschoven worden. Door de nieuwbouw zullen, naast de uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt, verschillende kleinere winkelunits evenals een kiosk verdwijnen, zodat de langdurige leegstand wordt verminderd.

Ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied

Met de herinrichting zal door het bouwen in en vanuit de winkelstrip het winkelcentrum een meer samenhangende stedelijke structuur verkrijgen. De aanleg van een parkeerterrein voor de nieuwe vestiging zal de parkeerdruk verminderen. Het laden en lossen wordt nu een aansluitend onderdeel van de bedrijfsvestiging, terwijl tot nu toe het laden en lossen op afstand vanuit de openbare ruimte moest plaatsvinden waardoor het langzaam verkeer verstoord werd.

Saldering

De netto toevoeging van 212m² bruto vloer oppervlakte aan winkelruimte ten behoeve van de uitbreiding van de supermarktvestiging aan het Almeloplein vormt een vergroting met circa 18% is van het totale aantal bestaande winkelmeters van de huidige vestiging en minder dan 4% van het totaal aan wegbestemde detailhandel in het bestemmingsplan Morgenstond.

Toetsing aan omgevingsfactoren

De ontwikkelingslocatie aan het Almeloplein 75 ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding.

In het bestemmingsplan wordt bij deze ontwikkeling het “standstill”-beginsel wat betreft verhandingen gerespecteerd.

Geluid

Bij de nieuwvestiging van een supermarkt dient te worden bezien of sprake is van aanvaardbare geluidsniveau. Als geluidsbronnen zijn daarbij de auto’s van de bezoekers, de winkelwagentjes en het laden en lossen van belang. Van de eerste twee genoemde geluidsbronnen is in de bestaande situatie reeds sprake. Gezien de beperkte uitbreiding van de supermarkt zal op deze punten geen sprake zijn van een significante toename van de geluidsniveaus. Met betrekking tot het laden en lossen geldt dat dit in de nieuwe situatie dichtbij de gevel van de supermarkt zal plaatsvinden. Bovendien is er geen noodzaak voor de vrachtwagens om achteruit te rijden, zodat er van lawaai van de achteruitrijdbeveiliging geen sprake is. Tot slot dient te allen tijde te worden voldaan aan de eisen op grond van het Activiteitenbesluit.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van een Lidl supermarkt. Omdat de herontwikkeling van de supermarkt slechts een beperkte uitbreiding betreft, zal het aantal motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie niet wezenlijk toenemen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Het berekenen van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Parkeren

De uitbreiding van het vloeroppervlak leidt tot een grotere parkeerbehoefte. Daarnaast is er in de bestaande situatie reeds sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Op het Almeloplein worden circa 35 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is sprake van voldoende parkeercapaciteit.

Rioolwaterpersleiding

De ontwikkeling zal net als het bestaande winkelpand de beschermingszone van een rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap overschrijden. Deze leiding loopt parallel aan de Loevesteinlaan en onder het westelijk trottoir van deze weg. De rooilijn van het bestaande gebouw wordt niet overschreden, terwijl het aantal vierkante meters van het nieuwe gebouw in de zone zal verminderen in vergelijking met de huidige situatie.'

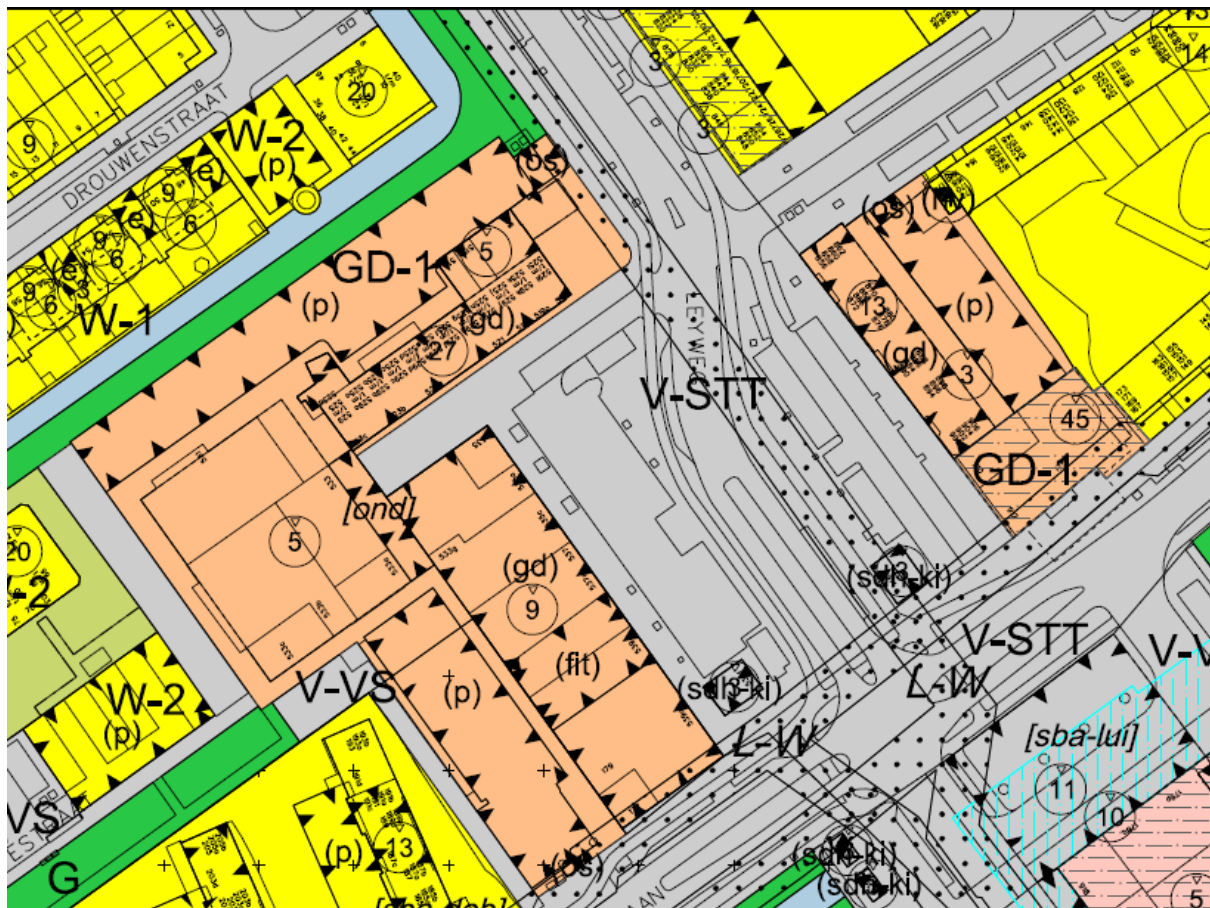
- Hoofdstuk 6 invoegen na 'tweede lid onder b, c en d van de Wro' de volgende tekst: 'De herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 betreft de uitbreiding van het bestaande gebouw met 212 m2 bruto vloeroppervlakte. Op basis van de definitie in artikel 6.2.1 van het Bro is daarmee geen sprake van een 'bouwplan' en hoeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wro hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen.'
- Hoofdstuk na 'bestemmingsplan noodzakelijk' invoegen de volgende tekst: 'Voor de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 zullen gronden in de openbare ruimte door de gemeente aan de initiatiefnemer verkocht worden en de zal de initiatiefnemer andere gronden leveren aan de gemeente teneinde de openbare ruimte op een andere plek te vergroten. Een deel van het nieuwbouw wordt in de bestaande winkelplint ondergebracht. Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen sluit de gemeente een gronduitgifteovereenkomst met de initiatiefnemer. Alle gemeentelijke kosten en opbrengsten van herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 behoren dan tot de gemeentelijke grondexploitatie, waarbij eventuele risico's kunnen worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.'

In de regels van het bestemmingsplan:

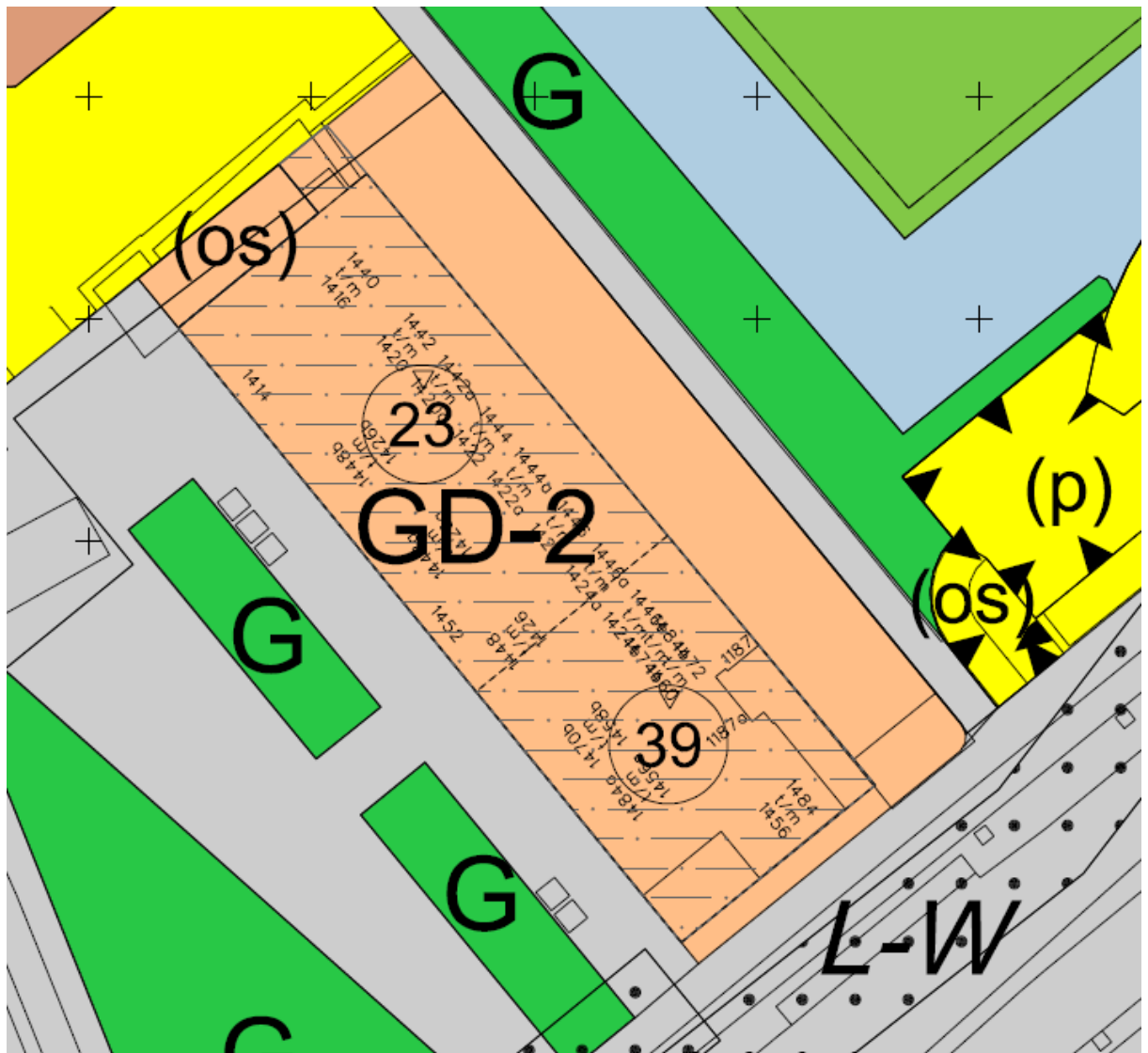
- Artikelen 4.1.1.b, 5.1.2, 6.1.a.3, 6.1.c.2, 10.1.a.2 en 11.1.a.3 wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 9.1.c (Zuidlarenstraat 57 omtrent lichte en middelzware horeca) vervalt.
- Artikel 6.1.c.2: 'sportvoorzieningen' vervalt.
- Artikel 6.1.a5 wordt vervangen door: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'fitnesscentrum' tevens fitnesscentra.'
- Artikel 6.5 na de tekst 'bepaalde in': Gedachtestreepje invoegen en verder gaan; na de bestaande tekst: tweede gedachtestreepje invoegen en de tekst 'artikel 6.1 ten behoeve van de vestiging van fitnesscentra' invoegen.
- Artikel 7.1.a.4 over fitness vervalt, de volgende nummering wordt aangepast.
- Artikel 7.5 na de tekst 'bepaalde in': gedachtestreepje invoegen en verder gaan; na de bestaande tekst: tweede gedachtestreepje invoegen en de tekst 'artikel 7.1 ten behoeve van de vestiging van fitnesscentra' invoegen.
- Artikel 16.1.c 'fitness' door 'fitnesscentrum' vervangen.
- Artikel 16.1.g.1.d wordt ingevoegd luidende: 'ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone': beneden peil gelegen overdekte gebouwen.'
- Artikel 16.2.1.c wordt ingevoegd luidende: 'ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' mogen beneden peil gebouwen worden gebouwd.'
- Artikel 11.1.f wordt ingevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'Detailhandel' mag uitsluitend detailhandel in dagelijks aanbod plaatsvinden.'
- Artikel 1.27 wordt ingevoegd luidende: 'dagelijks aanbod: levensmiddelen en artikelen voor persoonlijke verzorging' en vernummering van de daaropvolgende begrippen.
- Artikel 29.k wordt ingevoegd luidende: 'het is verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.'
- Artikel 32.2 wordt na 'het bepaalde in' aangevuld met '29.k en'.

Op de plankaart van het bestemmingsplan:

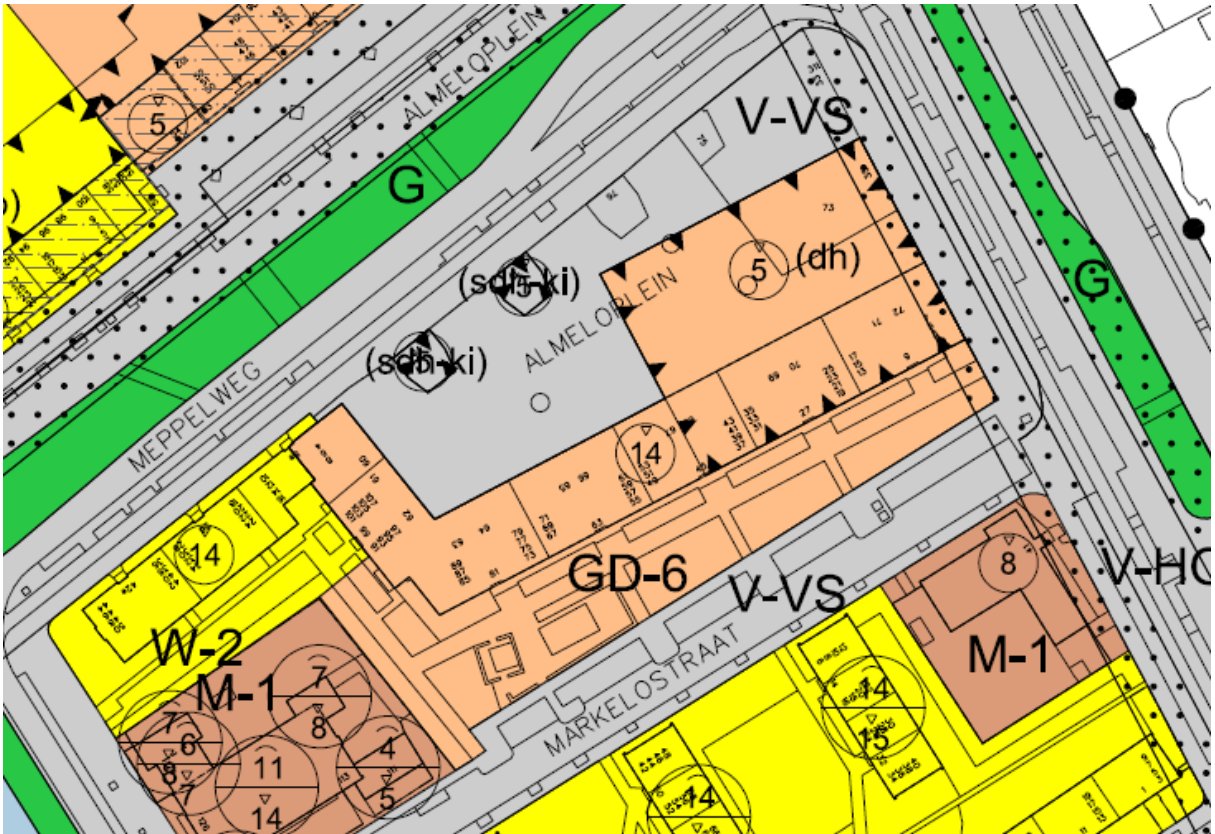
- In de bestemming "Gemengd – 1" aan de Leyweg wordt op de plankaart de functieaanduiding 'fitnesscentrum' ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



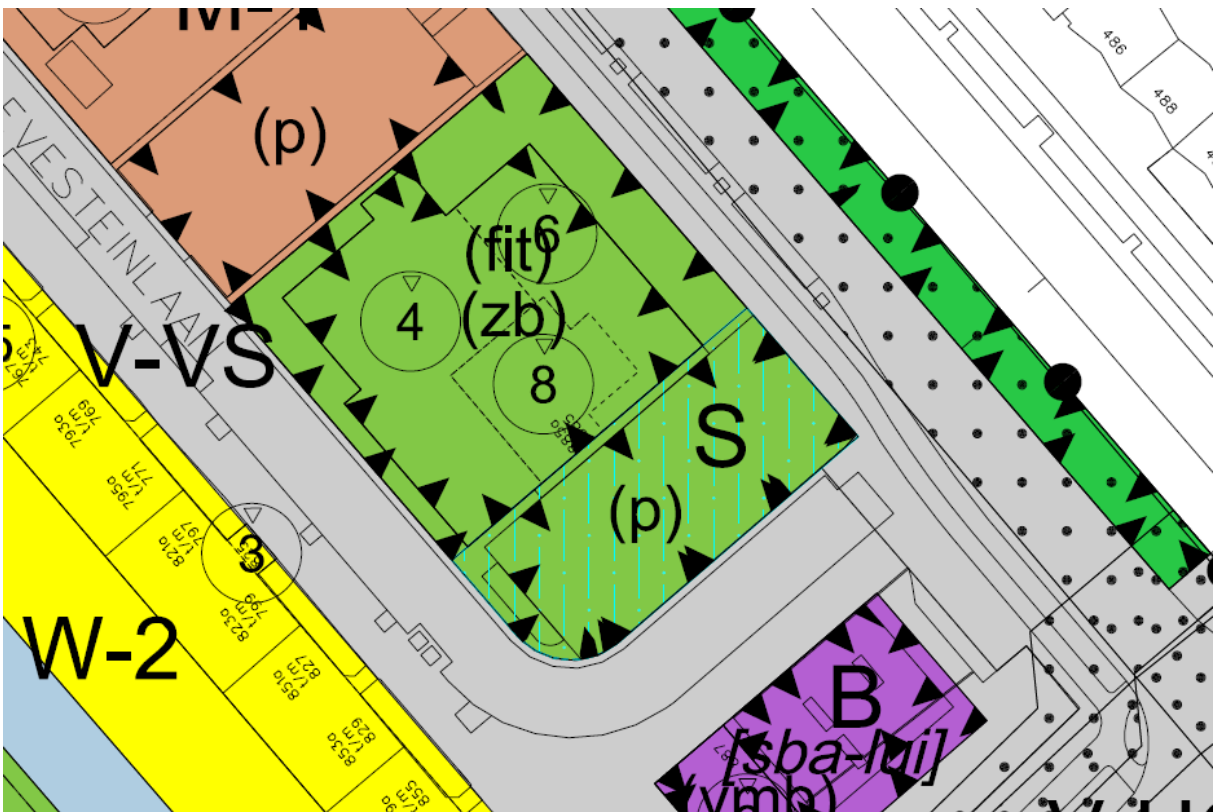
- In de bestemming “Gemengd – 2” op de hoek van de Leyweg en de Erasmuslaan wordt op de plankaart de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – parkeergarage’ ingetekend evenals de functieaanduiding ‘Ontsluiting’, zoals in onderstaande uitsnede is aangegeven..



- In de bestemming “Gemengd – 6” aan het Almeloplein wordt op de plankaart haar bestemmingsgrens verlegd en ter plaatse van de supermarktvestiging de functieaanduiding ‘detailhandel’ ingetekend. Verder wordt de bestemming “Verkeer-Verblijfsstraat doorgetrokken tot aan de laad- en losplaats aan de Loevesteinlaan, zoals hieronder in de uitsnede is aangegeven.



- In de bestemming “Sport” aan de Loevestijnlaan wordt op de plankaart de bouwrens verlegd en gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid heeft betrekking op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor drie elementen van belang zijn. Op de eerste plaats het kostenverhaal. Verder de financiële dekking en de

noodzaak tot verwerving.

Kostenverhaal

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie, maar biedt daarnaast op een aantal locaties nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Voor deze gevallen is er beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zie kader.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten miste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

In dit geval is er bij deze locaties sprake van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.2.1 Bro, waardoor de gemeente in beginsel verplicht is om een exploitatieplan op te stellen. De raad kan op basis van art. 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in art. 6.13, eerste lid, onder c, 4° en 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c en d, niet noodzakelijk is.

Dit kostenverhaal kan worden verzekerd via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, de gemeente is eigenaar van de te ontwikkelen gronden;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In het geval van de ontwikkeling van de scholen aan de Tinaarlostraat-Bentelostraat als ook aan de Steenwijklaan is er sprake van grond in gemeentelijk eigendom. Bij de ontwikkelingen aan de Tinaarlostraat-Wapserveenstraat als ook de Meppelweg is er sprake van gemeentelijke gronden welke in erfpacht zijn uitgegeven en meerwaardesuppletie in rekening gebracht kan worden. Derhalve is bij alle te ontwikkelen locaties het kostenverhaal verzekerd.

Voorts is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4° en 5°, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

De herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 betreft de uitbreiding van het bestaande gebouw met 212 m² bruto vloeroppervlakte. Op basis van de definitie in artikel 6.2.1 van het Bro is daarmee geen sprake van een 'bouwplan' en hoeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wro hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiële dekking

Naast de genoemde bouwprojecten dient in dit gebied ook te worden voorzien in financiële dekking van een drietal infrastructuurprojecten: de herinrichting van de Leyweg, de tophalte en de doortrekking van de Kloosterveenstraat.

Voor de herinrichting van de Leyweg en de tophalte is in een raadsbesluit in de financiële dekking voorzien. De financiële dekking van de doortrekking van de Kloosterveenstraat wordt haar noordelijke zijde in de grondexploitatie het project Tinaarlostraat e.o. verzorgd. De dekking van de zuidelijke zijde zal zijn geregeld op het moment van de vaststelling van het wijzigingsplan.

Verwerving

De verwerving van de gronden ten behoeve van de realisatie van het zuidelijk deel van de Kloosterveenstraat, evenals de projectie van woningen op de hoek Hoogveenlaan en de Bentelostraat zal worden geborgd voor de vaststelling van het wijzigingsplan. Voor het overige zijn geen verwervingen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 zullen gronden in de openbare ruimte door de gemeente aan de initiatiefnemer verkocht worden en zal de initiatiefnemer andere gronden leveren aan de gemeente teneinde de openbare ruimte op een andere plek te vergroten. Een deel van het nieuwbouw wordt in de bestaande winkelplint ondergebracht. Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen sluit de gemeente een gronduitgifteovereenkomst met de initiatiefnemer. Alle gemeentelijke kosten en opbrengsten van herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 behoren dan tot de gemeentelijke grondexploitatie, waarbij eventuele risico's kunnen worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting bij het bestemmingsplan

- paragraaf 1.1: wordt toevoegd het onderdeel c.11 luidende: 'de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 door de uitbreiding van het bestaande bruto vloeroppervlakte met 212 m²
- paragraaf 3.5: wordt na 'plangebied' ingevoegd: 'Ten aanzien van de waterveiligheid draagt zij zorg voor de waterkeringen en ten aanzien van de waterkwaliteit draagt zij de verantwoordelijkheid voor de levering van afvalwater vanuit rioolstelsels via rioolpersleidingen aan rioolwaterzuiveringinstallaties en voor de werking van deze installaties.'
- paragraaf 3.5.1: wordt tekst onder het kopje 'Waterplan en de Waterbergingsvisie Den Haag' door de tekst vervangen luidende:
'Beleid Hoogheemraadschap en gemeente
Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

De gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland werken aan een goed waterbeheer door middel van een gezamenlijke Wateragenda. Het beschrijft hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad en welke acties hiervoor nodig zijn.

In de door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Toekomstbestendig Haags water!' - RIS 280008 - is aangegeven hoe het watersysteem in Den Haag anno 2014 functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust te houden. Het Haagse watersysteem is op dit moment grotendeels op orde. Door kansen te benutten die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, wordt het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk. Samenwerking tussen gemeente Den Haag en Delfland is daarvoor essentieel.

De ambitie is: "Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad." Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

1. De basis op orde: We zorgen ervoor dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd.
2. Pak kansen door samen te werken en door slimme combinaties te zoeken: We moeten als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad.
3. Kennis, onderzoek en innovatie: Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie is van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.'

- paragraaf 3.5 .1 ingevoegd na ‘opgesteld’ de zin: ‘ De Handreiking watertoets is te vinden op de site: <https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijkeplannen/watertoets>.’
 - De Handreiking is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap.’
 - paragraaf 3.8.2 na ‘niet gewenst’ wordt toevoegd de tekst in luidende: ‘De Verordening Ruimte biedt in artikel 2.1.4.1.c de gelegenheid om nieuwe detailhandel toe te laten binnen een bestaande winkelconcentratie in de centra van onder meer wijken, waarbij in artikel 2.1.4 .2.a de eis wordt gesteld dat zulks mogelijk is indien de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in het Programma Ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de overige aankoopplaatsen. In paragraaf 2.3.4 van het Programma Ruimte stelt de provincie omtrent de overige aankoopplaatsen dat zij niet in omvang kunnen groeien omdat zij minder toekomstperspectief bieden. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering voor leefbaarheid voor buurten. Voor deze categorie centra kan eventueel groei van het winkeloppervlak in onder meer de volgende situaties aan de orde zijn:
 1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden;
 2. Saldering als gevolg van herstructurering kan eveneens reden zijn voor een beperkte toename van het winkeloppervlak.
 Het Programma stelt als voorwaarde dat ingegaan moet worden op:
 1. de eventuele toename van de leegstand,
 2. de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied en
 3. mogelijkheden tot saldering.’
- paragraaf 3.8.2: na ‘trekker van 200 m²’ wordt toegevoegd de tekst luidende: ‘In het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein in het noorden van het plangebied, is thans een supermarkt gevestigd. In de gemeentelijke *Detailhandelsnota Den Haag (2005)* wordt met betrekking tot het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein gesteld dat de dagelijkse sector dient te worden versterkt. De uitbreiding van aldaar aanwezige supermarkt past in dit beleid. In het *Actieprogramma Den Haag Winkelstad (2011)* wordt onder andere ter plaatse van het buurtwinkelcentrum aan het Almeloplein een impuls nodig geacht van de belangrijkste vastgoedeigenaar.’
- paragraaf 3.8.2 na ‘in het bestemmingsplan’ wordt toegevoegd de tekst luidende: ‘*Herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75*. De huidige supermarkt is gevestigd in een vrijstaand gebouw dat vóór de winkelstrip gelegen is. De exploitant wenst deze supermarkt te slopen en een nieuwe, grotere, supermarkt te realiseren. De huidige supermarkt heeft een te klein winkeloppervlak voor een duurzame exploitatie in de toekomst. De vitaliteit van het winkelcentrum komt daarmee in gevaar. Met het extra vloeroppervlak wordt met name beoogd om klanten comfortabeler te laten winkelen. Ook wordt de dienruimte voor het personeel en de magazijnruimte verruimd. De nieuwe supermarkt zal deels in de bestaande winkelstrip geschoven worden. Om dit mogelijk te maken worden enkele zittende ondernemers verplaatst naar momenteel leegstaande units in het winkelcentrum. Door de nieuwbouw zullen, naast de uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt, verschillende kleinere winkelunits evenals een kiosk verdwijnen, zodat de langdurige leegstand wordt verminderd. Dit verklaart de geringe omvang van de uitbreiding. De nieuwbouw betekent een toename van circa 212 m² bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie. De supermarkt krijgt een omvang van circa 900 m². De voorgevel van de nieuwe supermarkt ligt parallel aan de voorgevel van de winkelstrip.’
- paragraaf 5.2: devolgende tekst vervalt: ‘Aan het Almeloplein’ tot en met ‘van de supermarkt’.
- paragraaf 5.2.1: na “‘Gemengd – 6’ aangewezen’ wordt ingevoegd de volgende tekst: ‘*Herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75*
Toetsing aan de Verordening ruimte
Toename leegstand
De nieuwe supermarkt zal deels in de bestaande winkelstrip geschoven worden. Om dit mogelijk te maken worden enkele zittende ondernemers verplaatst naar momenteel leegstaande units in het winkelcentrum. Door de nieuwbouw zullen, naast de uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt, verschillende kleinere winkelunits evenals een kiosk verdwijnen, zodat de langdurige leegstand wordt verminderd.

Ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied

- Met de herinrichting zal door het bouwen in en vanuit de winkelstrip het winkelcentrum een meer samenhangende stedelijke structuur verkrijgen. De aanleg van een parkeerterrein voor de nieuwe vestiging zal de parkeerdruk verminderen. Het laden en lossen wordt nu een aansluitend onderdeel van de bedrijfsvestiging, terwijl tot nu toe het laden en lossen op afstand vanuit de openbare ruimte moest plaatsvinden waardoor het langzaam verkeer verstoord werd.

Saldering

De netto toevoeging van 212m² bruto vloer oppervlakte aan winkelruimte ten behoeve van de uitbreiding van de supermarktvestiging aan het Almeloplein vormt een vergroting met circa 18 van het totale aantal bestaande winkelmeters van de huidige vestiging en minder dan 4% van het totaal aan wegbestemde detailhandel in het bestemmingsplan Morgenstond.

Toetsing aan omgevingsfactoren

De ontwikkelingslocatie aan het Almeloplein 75 ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding.

In het bestemmingsplan wordt bij deze ontwikkeling het “standstill”-beginsel wat betreft verhardingen gerespecteerd.

Geluid

Bij de nieuwvestiging van een supermarkt dient te worden gezien of sprake is van aanvaardbare geluidsniveau. Als geluidsbronnen zijn daarbij de auto's van de bezoekers, de winkelwagentjes en het laden en lossen van belang. Van de eerste twee genoemde geluidsbronnen is in de bestaande situatie reeds sprake. Gezien de beperkte uitbreiding van de supermarkt zal op deze punten geen sprake zijn van een significante toename van de geluidsniveaus. Met betrekking tot het laden en lossen geldt dat dit in de nieuwe situatie dichterbij de gevel van de supermarkt zal plaatsvinden. Bovendien is er geen noodzaak voor de vrachtwagens om achteruit te rijden, zodat er van lawaai van de achteruitrijdbeveiliging geen sprake is. Tot slot dient te allen tijde te worden voldaan aan de eisen op grond van het Activiteitenbesluit.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van een Lidl supermarkt. Omdat de herontwikkeling van de supermarkt slechts een beperkte uitbreiding betreft, zal het aantal motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie niet wezenlijk toenemen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Het berekenen van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Parkeren

De uitbreiding van het vloeroppervlak leidt tot een grotere parkeerbehoefte. Daarnaast is er in de bestaande situatie reeds sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Op het Almeloplein worden circa 35 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is sprake van voldoende parkeercapaciteit.

Rioolwaterpersleiding

De ontwikkeling zal net als het bestaande winkelpand de beschermingszone van een rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap overschrijden. Deze leiding loopt parallel aan de Loevesteinlaan en onder het westelijk trottoir van deze weg. De rooilijn van het bestaande gebouw wordt niet overschreden, terwijl het aantal vierkante meters van het nieuwe gebouw in de zone zal verminderen in vergelijking met de huidige situatie.'

- paragraaf 5.3 - tabel 8 - rij c: wordt 'van alle vestigingen per bouwvlak' vervangen door 'van de panden'.
- paragraaf 5.3 - tabel 1 - rij c: vervalt het tekstgedeelte: 'afkomstig uit het 'Stimuleringsfonds Creatieve Stad Den Haag 2010-2012'. Daarin zijn creatieve ondernemingen op het gebied van de kunsten, media, entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en creatieve ambachten volgens de definitie'.
- Hoofdstuk 6 wordt ingevoegd na 'tweede lid onder b, c en d van de Wro' de volgende tekst: 'De herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 betreft de uitbreiding van het bestaande gebouw met 212 m² bruto vloeroppervlakte. Op basis van de definitie in artikel 6.2.1

van het Bro is daarmee geen sprake van een 'bouwplan' en hoeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wro hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen.'

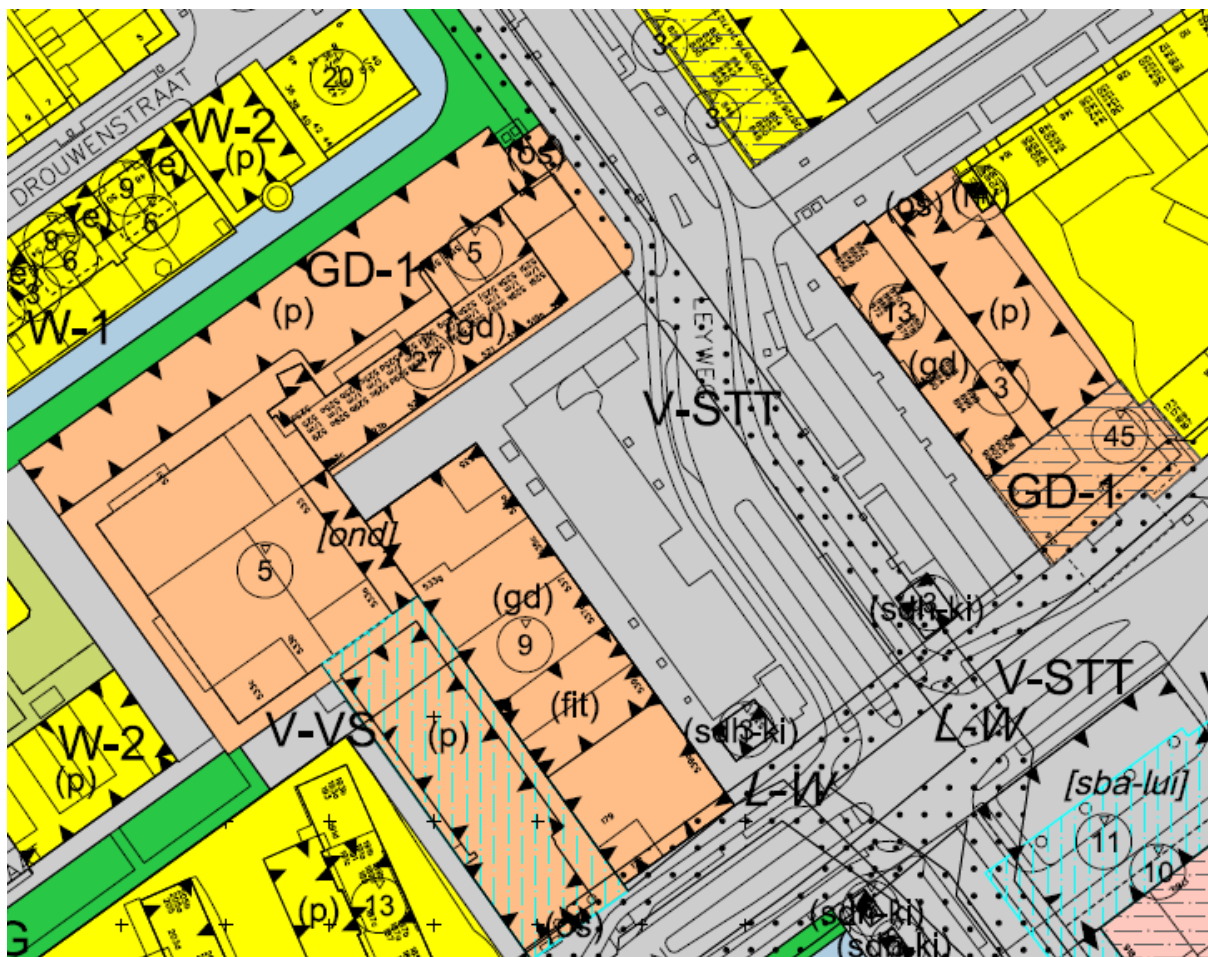
- Hoofdstuk 6 wordt invoegd na 'bestemmingsplan noodzakelijk' de volgende tekst: 'Voor de herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 zullen gronden in de openbare ruimte door de gemeente aan de initiatiefnemer verkocht worden en de zal de initiatiefnemer andere gronden leveren aan de gemeente teneinde de openbare ruimte op een andere plek te vergroten. Een deel van het nieuwbouw wordt in de bestaande winkelplint ondergebracht. Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen sluit de gemeente een gronduitgifteovereenkomst met de initiatiefnemer. Alle gemeentelijke kosten en opbrengsten van herontwikkeling van een supermarkt aan het Almeloplein 75 behoren dan tot de gemeentelijke grondexploitatie, waarbij eventuele risico's kunnen worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.'

Regels van het bestemmingsplan

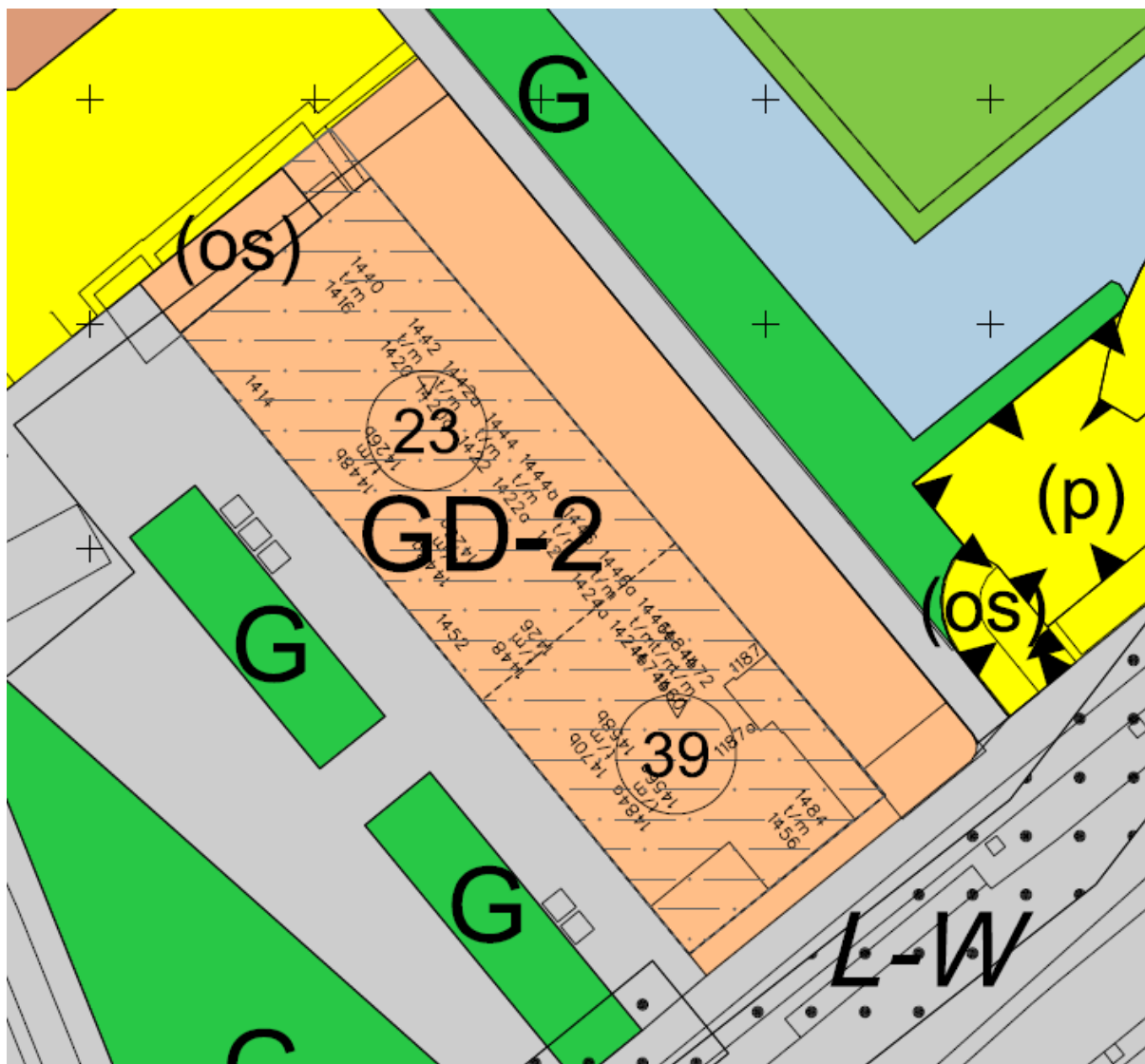
- Artikel 1.27: wordt invoegd: 'dagelijks aanbod: levensmiddelen en artikelen voor persoonlijke verzorging'.
- Artikel 1.27: worden de daaropvolgende begrippen vernumerd.
- Artikel 4.1.1.b: wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 5.1.2: wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 6.1.a.3: wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 6.1.a.5: wordt vervangen door: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'fitnesscentrum' tevens fitnesscentra.'
- Artikel 6.1.c.2: 'sportvoorzieningen' vervalt.
- Artikel 6.1.c.2: wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 6.1.g: wordt ingevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn de functies als bedoeld in artikel 6.1. a ook op de eerste verdieping toegestaan.'
- Artikel 6.1.h wordt ingevoegd luidende: 'ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone': beneden peil gelegen overdekte gebouwen'.
- Artikel 6.2.1.g luidende: ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' mogen beneden peil gebouwen worden gebouwd.'
- Artikel 6.5: wordt na de tekst 'bepaalde in' een gedachtestreepje ingevoegd.
- Artikel 6.5: wordt na de bestaande tekst een tweede gedachtestreepje ingevoegd en de tekst 'artikel 6.1 ten behoeve van de vestiging van fitnesscentra'.
- Artikel 7.1.a.4: vervalt.
- Artikel 7.1.a.4: worden de volgende artikelen vernummerd.
- Artikel 7.5: wordt na de tekst 'bepaalde in' een gedachtestreepje ingevoegd
- Artikel 7.5: wordt na de bestaande tekst een tweede gedachtestreepje ingevoegd en de tekst 'artikel 7.1 ten behoeve van de vestiging van fitnesscentra'.
- Artikel 9.1.c: vervalt.
- Artikel 10.1.a.2 : wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden':.
- Artikel 11.1.a.3: wordt 'vloeroppervlakte van elk bouwvlak' vervangen door: 'de panden'.
- Artikel 11.1.f: wordt ingevoegd de tekst 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'Detailhandel' mag uitsluitend detailhandel in dagelijks aanbod plaatsvinden.'
- Artikel 16.1.c 'fitness' door 'fitnesscentrum' vervangen.
- Artikel 16.1.g.1.d wordt ingevoegd luidende: 'ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone': beneden peil gelegen overdekte gebouwen.'
- Artikel 16.2.1.c wordt ingevoegd luidende: 'ter plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' mogen beneden peil gebouwen worden gebouwd.'
- Artikel 24.1.8: wordt toegevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen I' met een vloeroppervlakte van niet meer dan 400 m².
- Artikel 24.1.9: wordt toegevoegd luidende: 'Ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlenende bedrijven op de begane grondlaag.'
- Artikel 29.k wordt ingevoegd luidende: 'het is verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.'
- Artikel 32.2 wordt na 'het bepaalde in' aangevuld met '29.k en'.

Op de plankaart van het bestemmingsplan:

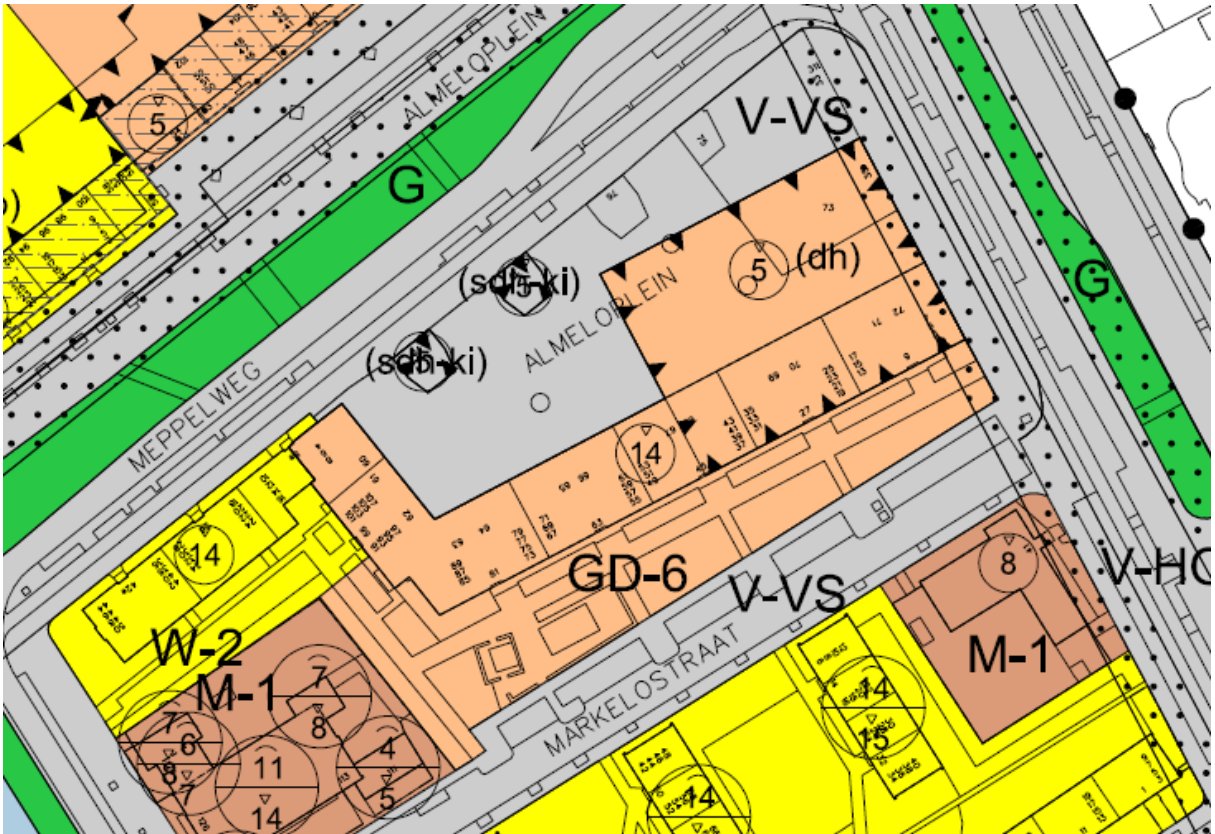
- In de bestemming “Gemengd – 1” aan de Leyweg wordt op de plankaart de functieaanduiding ‘fitnesscentrum’ ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.
- In de bestemmingsvlakken “Gemengd – 1” aan de Leyweg wordt op de plankaart de functieaanduiding ‘gemengd’ ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.
- In de bestemming “Gemengd – 1” aan de Leyweg wordt op de plankaart de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone’ onder de functieaanduiding ‘parkeerterrein’ bij het bouwvlak van de zienswijze-indiener op de plankaart ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



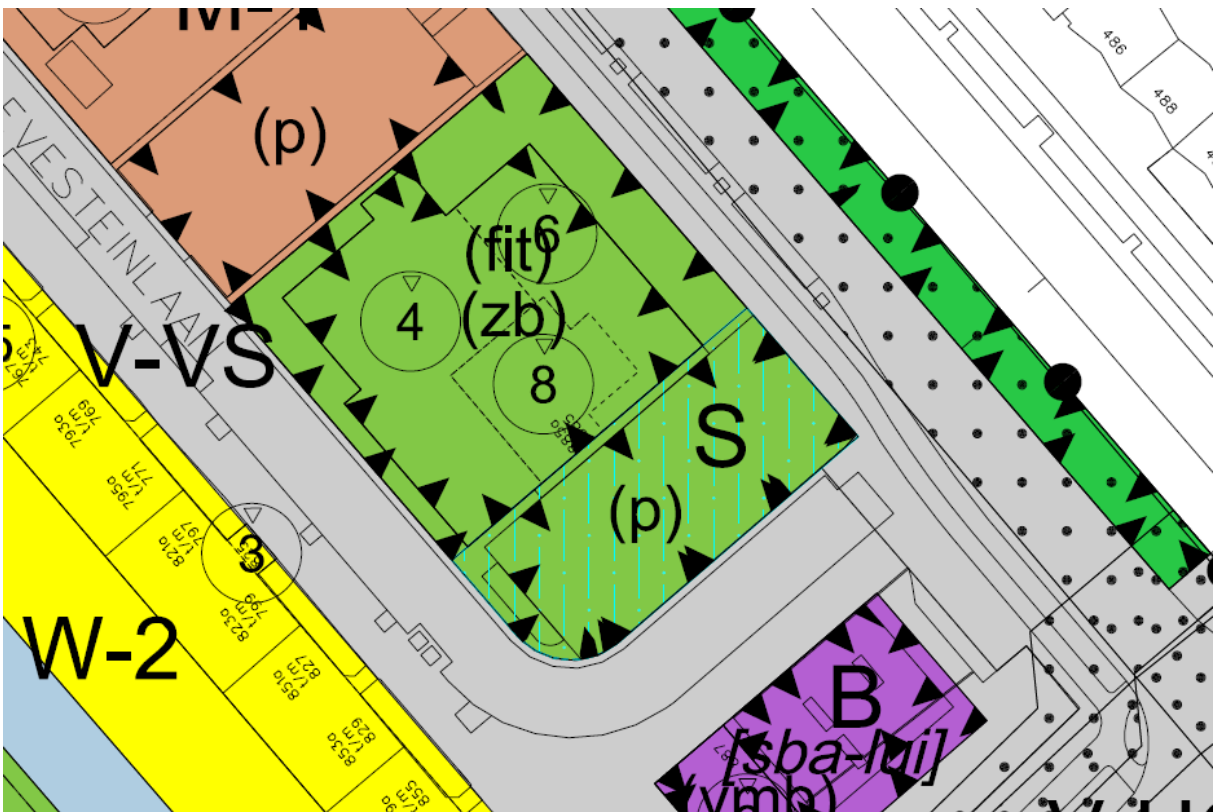
- In de bestemming “Gemengd – 2” op de hoek van de Leyweg en de Erasmuslaan wordt op de plankaart de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – parkeergarage’ ingetekend evenals de functieaanduiding ‘Ontsluiting’.



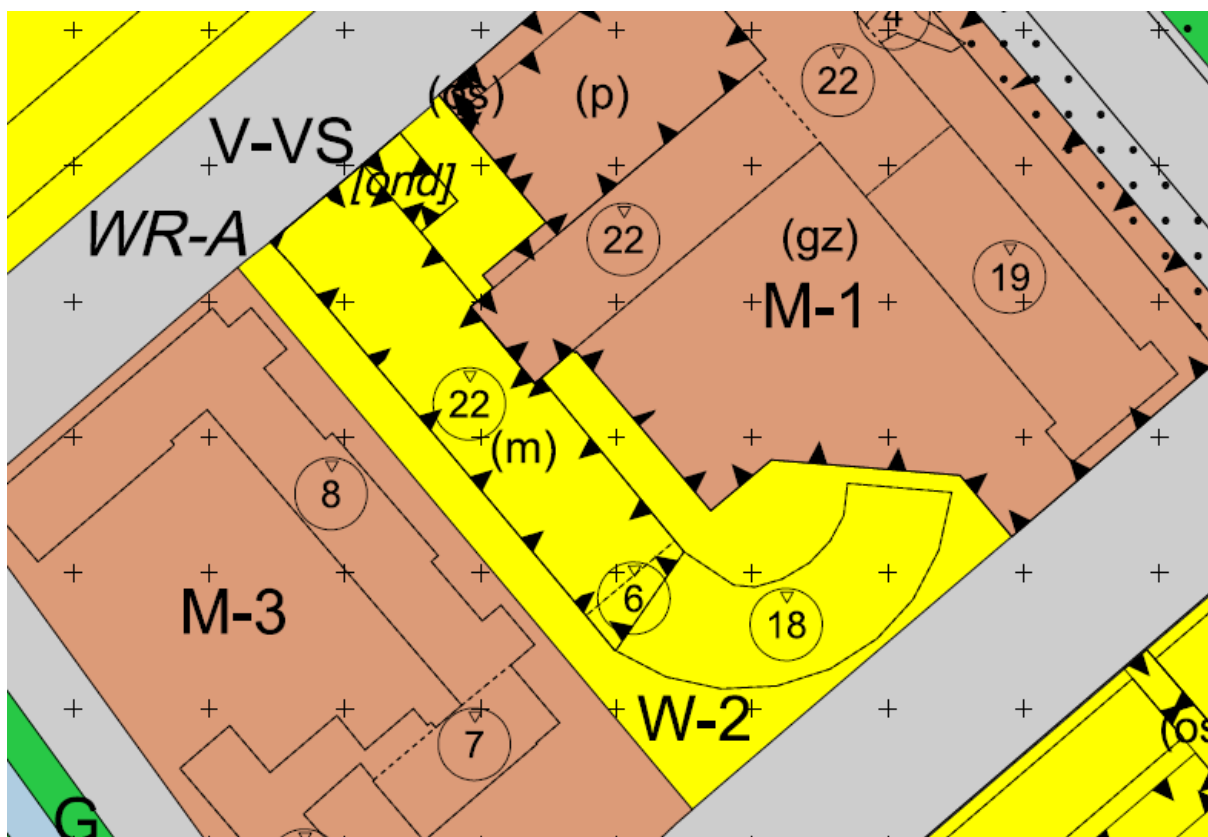
- In de bestemming “Gemengd – 6” aan het Almeloplein wordt op de plankaart haar bestemmingsgrens verlegd en ter plaatse van de supermarktvestiging de functieaanduiding ‘detailhandel’ ingetekend. Verder wordt de bestemming “Verkeer-Verblijfsstraat doorgetrokken tot aan de laad- en losplaats aan de Loevesteinlaan, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



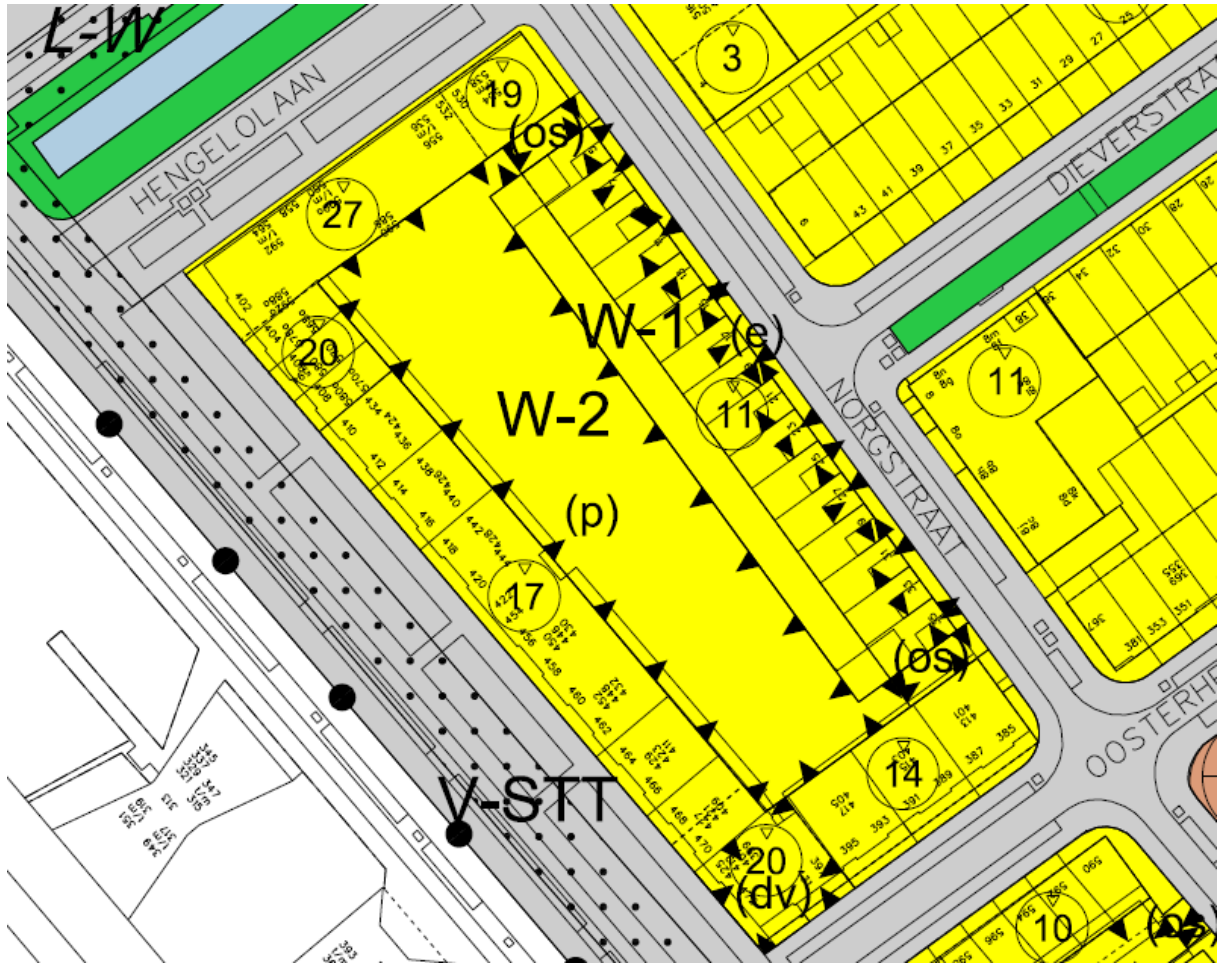
- In de bestemming “Sport” aan de Loevestijnlaan wordt op de plankaart de bouwrens verlegd en gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone’ ingetekend.

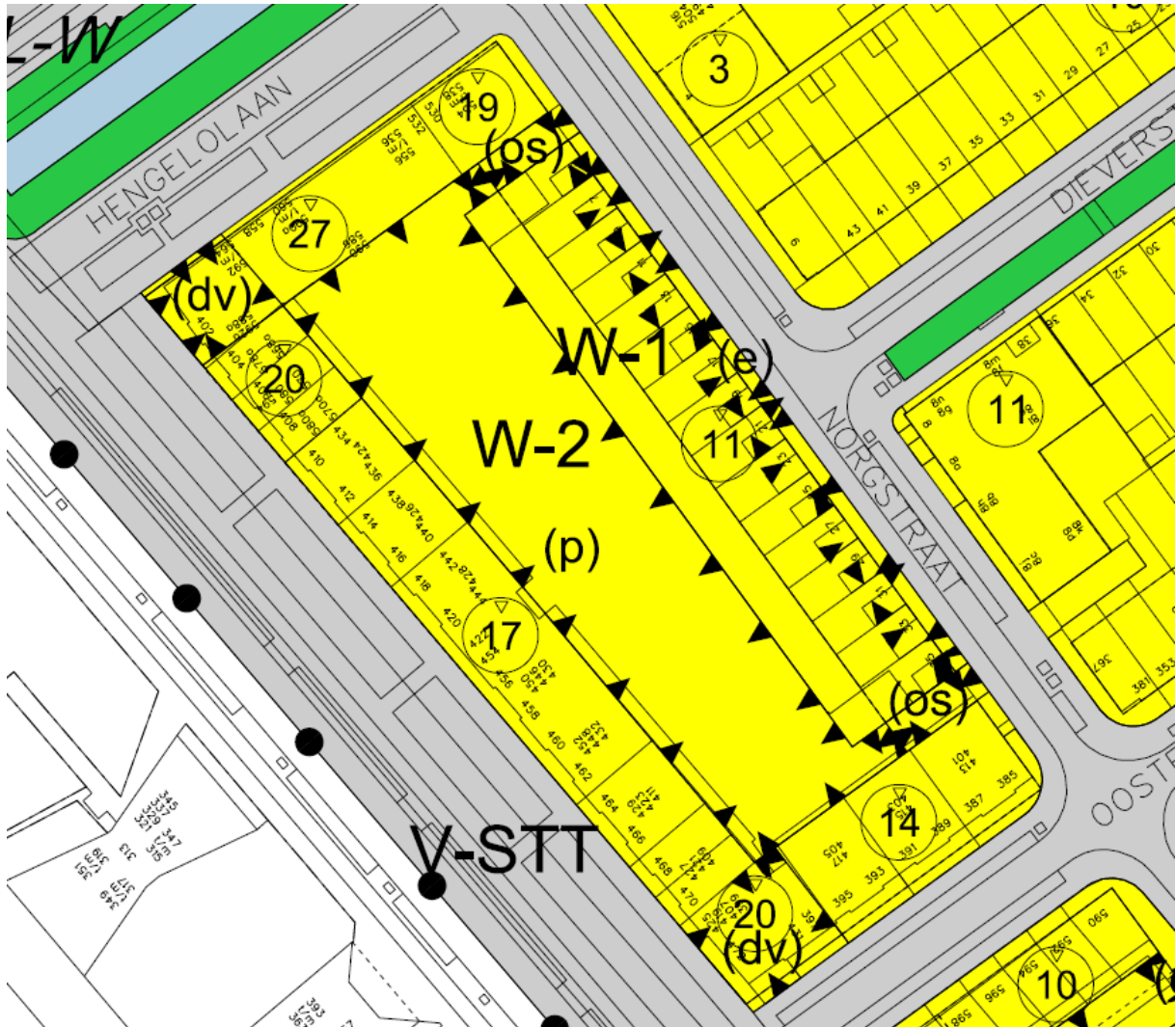


- In het bestemmingsvlak “Wonen - 2” op de plankaart aan de Fluitenbergstraat wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



~~In het bestemmingsvlak “Wonen – 2” op de plankaart aan de Dedemsvaartweg wordt de functieaanduiding ‘dienstverlening’ ingetekend, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.~~
In het bestemmingsvlak “Wonen – 2” op de plankaart aan de Dedemsvaartweg wordt in aanvulling op en ter vervanging van de eerste uitsnede de functieaanduiding ‘dienstverlening’ ingetekend zoals hieronder in de tweede uitsnede aangegeven.





BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 23 juni 2015,

Gelet op de Crisis- en Herstelwet,

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 met het registratienummer 2015.97 Lidl Nederland GmbH, niet ontvankelijk te verklaren;

- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van
- | | |
|---------|---|
| 2015.80 | Banning Advocaten, mr. M.J.M.G. van Gerwen namens Romulus property XVII B.V. met de nummers 80.2 en 80.3, |
| 2015.81 | Haag Wonen met de nummers 81.1 en 81.2, |
| 2015.82 | Hoogheemraadschap van Delfland met de nummers 82.1, 82.2 en 82.3 |
- gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
- Uitbreidingsplan Morgenstond, vastgesteld bij raadsbesluit 163, d.d. 28 november 1950;
 - Herziening uitbreidingsplan Almeloplein, vastgesteld bij raadsbesluit 527, d.d. 29 september 1952;
 - Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld bij raadsbesluit 459, d.d. 22 juli 1957;
 - Herziening uitbreidingsplan Hengelolaan, vastgesteld bij raadsbesluit 341, d.d. 14 juni 1963;
 - Bestemmingsplan Zuidlarenstaat, vastgesteld bij raadsbesluit 178, d.d. 2 juli 1998;
 - Bestemmingsplan Dedemsvaartweg II, vastgesteld bij raadsbesluit 395, d.d. 6 oktober 1988;
 - Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, vastgesteld bij raadsbesluit 110, d.d. 20 mei 1999;
 - Bestemmingsplan Winkelcentrum Leyweg, 3^e herziening (Hengelolaan/hoek Leyweg), vastgesteld bij raadsbesluit 58, d.d. 24 april 2008.
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Morgenstond, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0265BMorgenstnd-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518. BP0265BMorgenstnd-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. dat bij het bestemmingsplan voor Morgenstond geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2015.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Morgenstond wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0265BMorgenstnd-40ON in NL.IMRO.0518. BP0265BMorgenstnd-50VA