

rv 141

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2012.1279

RIS 254080_121211

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 18 september 2012 (rm 2012.213 - RIS 251963) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven toegezonden.

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Laakhaven West en Petroleumhaven maakt onderdeel uit van de 'Haagse Havens' een gebied dat zich uitstrekt tussen het Hildebrandplein en de Maanweg in de Binckhorst. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het spoor nabij de Waldorpstraat, het Hildebrandplein en de Neherkade. Aan de noordzijde sluit de plangrens aan op de plangrens van het bestemmingsplan Laakhaven, tweede herziening. Dit bestemmingsplan is onder meer van toepassing op de aansluitende gronden die aan weerszijden van de Calandstraat zijn gelegen.

Aanleiding en doel

Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor Laakhaven West en Petroleumhaven op. Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het plangebied van bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Deze ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5.2, Nieuwe ontwikkelingen, uitvoerig beschreven. 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 vigerende bestemmingsplan Laakhaven dateert uit 1993.

Enige jaren geleden is met marktpartijen een ontwikkelingsstrategie en stedenbouwkundig plan opgesteld voor Laakhaven West en Petroleumhaven om deze gebieden te transformeren van bedrijventerreinen tot gemengde woon-werkgebieden. Het gebied is de afgelopen jaren verpauperd als gevolg van het uitblijven van ontwikkelingen. Veel oude panden zijn aangekocht en gesloopt in de verwachting dat snel met herontwikkeling zou worden gestart. Hierdoor ligt een groot deel van Laakhaven West en Petroleumhaven al jaren braak. Ook is er niet of nauwelijks geïnvesteerd in de openbare ruimte en staan de kantoorpanden in het gebied nagenoeg leeg. Het is voor Den Haag van belang dat de potenties van het gebied worden benut en dat verdere stagnatie wordt voorkomen. De centrale ligging, de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van cultureel erfgoed en water bieden uitstekende kansen voor de vernieuwing van het gebied. Een nieuwe aanpak is daardoor noodzakelijk geworden. Het stedenbouwkundig plan is daartoe vervangen door een wat globaler stedenbouwkundig raamwerk dat wordt beschreven in hoofdstuk 5.

De woningbouwmarkt is de afgelopen jaren aan het verschuiven van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Meer dan in het verleden moet de bouwwereld inspelen op de wensen en behoeften van de consument. Deze ontwikkeling is als gevolg van de economische crisis versterkt. Daar waar de Gemeente Den Haag tot voor kort inzette op gedetailleerd uitgewerkte grootschalige projecten, wordt er nu ingezet op 'kleinschalige projectontwikkeling' en 'organische stedenbouw'. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor deze nieuwe ontwikkelingen.

De maximale hoogtes in het stedenbouwkundige raamwerk zijn uitgangspunt voor dit gebied en zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Het raamwerk fungeert als een basisplan met beperkte regels waarbinnen gebouwd kan gaan worden. Indien een initiatiefnemer hoger wil bouwen dan nu aangegeven moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat hij dit binnen de wet- en regelgeving mogelijk kan maken. In dat geval zal de gemeente medewerking verlenen. Het vormt de uitdaging om de beschikbare locaties te verbinden met kansrijke initiatieven. De bal ligt nu bij de initiatiefnemer die zelf zijn plan tot uitvoering kan brengen. Hierbij geeft het bestemmingsplan aan wat gerealiseerd kan worden. Het stedenbouwkundig raamwerk geeft ook aan dat er meer massa gerealiseerd kan worden. Dit vraagt echter om maatwerk, waarbij extra onderzoeken voor geluid, windhinder en bezonning voor het specifieke bouwplan door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Al deze plannen tezamen, waarvan het uiteindelijke eindresultaat niet van te voren te omschrijven is, maken Laakhaven West en Petroleumhaven tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven is tweeledig: het vastleggen van de gewenste ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader; het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk en stelt randvoorwaarden aan deze ontwikkelingen. De kern van de nieuwe aanpak is een klant- en marktgerichte benadering, door in te zetten op het kleinschalig opdrachtgeverschap. Hierbij wordt een bouwplan gerealiseerd onder zeggenschap en invloed van de toekomstige gebruikers. De gemeente schept randvoorwaarden door de openbare ruimte aan te leggen en kavels bouwrijp te maken en richtlijnen mee te geven waaraan de initiatieven moeten voldoen. Bij de gebiedsontwikkeling moet worden ingezet op een ruim programma met een optimale mix aan stedelijke voorzieningen, dat gebruik maakt van de kracht van de plek. Ook een menging van wonen en werken wordt hiermee op ruime schaal mogelijk gemaakt. Tenslotte zullen ontwikkelingen in de spoorstrook die met toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn vergund (de brandweerkazerne en de bedrijfsbebouwing langs het spoor), in de planvorming worden meegenomen.

- Financiële consequenties

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd (de gemeente heeft alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom) en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt er - op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro - geen exploitatieplan vastgesteld. Behalve de Pionier locatie vallen alle ontwikkelingen binnen actieve gemeentelijke grondexploitaties waarvan de plansaldi financieel zijn afgedekt. De eerste gronduitgiften in de vorm van kleinschalig opdrachtgeverschap zijn een groot succes en de volgende lichting wordt binnenkort aangeboden. Gelet op het succes is het aannemelijk dat de geprognoseerde inkomsten gehaald gaan worden. Eventuele verdere risico's worden opgevangen middels de Reserve Grondbedrijf. Uitvoering is hierdoor gegarandeerd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Bedrijf – 1 wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, of wordt een exploitatieplan vastgesteld

Aanvullende locatie eisen zijn niet noodzakelijk en er bestaat dan ook – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

- Overige juridisch-planologische aspecten

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het tot dan toe vigerende bestemmingsplan Laakhaven dat op 1 juli 1993 door de gemeenteraad is vastgesteld (rv 208). Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 22 februari 1994, kenmerk DRG/ARB/75582A is het plan - gedeeltelijk - goedgekeurd. Vervolgens is het plan met uitzondering van enkele voorschriften, waaraan alsnog goedkeuring is onthouden, onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 januari 1996, no. E01.94.0176.

De gronden binnen het plangebied zijn hierin met name bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (B). Ter plaatse van het Hildebrandplein geldt de bestemming 'Recreatie en/of groenvoorziening'. De resterende gronden in het gebied zijn respectievelijk bestemd voor 'Verkeersdoeleinden', 'Spoorwegdoeleinden', 'Water', 'Hoogspanningsleiding' en 'Waterstaatsdoeleinden'.

De gronden die zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria, meubel- en woninginrichtingsbedrijven, bouwmarkten, verkeersvoorzieningen en detailhandel, gericht op de zakelijke markt. De bedrijfsactiviteiten zijn, afhankelijk van het binnen de bestemming aangegeven differentiatievlak, beperkt tot de categorie 3 of 4 van de Staat van inrichtingen. De voor 'Recreatie en/of groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor school- en kindertuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen of soortgelijke voorzieningen. Hierbij is één gebouw toegestaan alsook voorwerpen van beeldende kunst en speelwerktuigen. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn hoofd- en wijkontsluitingswegen, pleinen, fietsvoorzieningen, openbaar vervoerstroken en groenvoorzieningen toegestaan. Voor zover het de gronden betreft met de aanduiding viaduct zijn de gronden ook voor water bestemd. Er mogen binnen deze bestemming bepaalde ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot stand worden gebracht. De gronden die volgens de kaart zijn aangewezen voor 'Spoorwegdoeleinden' zijn bestemd voor een spoorwegstation en personen- en goederenvervoer per rail. Binnen de bestemming 'Water' zijn de gronden in hoofdzaak bestemd voor de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer. Hierbij zijn bouwwerken zoals bruggen, beschoeiingen, kademuuren, al dan niet drijvende aanlegsteigers, alsmede beeldende kunstwerken toegestaan. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'Hoogspanningsleiding' is de grond met een in de planvoorschriften aangegeven breedte mede bestemd voor ondergrondse 150 KV hoogspanningsleidingen en/of telecommunicatie kabelverbindingen. Hierbinnen zijn andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming toegestaan en met vrijstelling ook bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, waarbinnen de leiding is gelegen. Ook is er voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op of in de gronden met de bestemming 'Hoogspanningsleiding' een aanlegvergunning vereist. De gronden met de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' zijn mede voor dat doel bestemd en dienen uit dien hoofde ook voor behoud, herstel en verbetering van de waterkering. Hierbij zijn bouwwerken ten dienste van die bestemming en met vrijstelling ook ten behoeve van de met deze bestemming samenvallende bestemmingen toegestaan. Ook hier is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist.

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

- a. Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004). Hierin 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.
- b. Parapluperzoning seksinrichtingen. Met dit bestemmingsplan is de gemeente beschermd tegen ongebreidelde vestiging van seksinrichtingen (prostitutiebedrijven, seksclubs en escortbedrijven) via het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003).
- c. Paraplubestemmingsplan Archeologie: De gemeente Den Haag zorgt er voor dat de archeologische belangen in voldoende mate in bestemmingsplannen opgenomen zijn. Dat betekent dat bestemmingsplannen zijn voorzien van een archeologieparagraaf, regels en de plankaart (verbeelding). Vooruitlopend daarop wordt tijdelijk gebruik gemaakt van een paraplubestemmingsplan waarin de archeologische waarden zijn opgenomen voor de gebieden waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is gemaakt. Dit paraplubestemmingsplan is in 2010 vastgesteld. De wijze waarop dit bestemmingsplan het beleid in het paraplubestemmingsplan Archeologie vervangt, is beschreven in paragraaf 4.12.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 18 september 2012, kenmerk DSO/2012.1075, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 18 september 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 september t/m 1 november 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 9 oktober 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0192FLaakhavenW-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
Ra 2012.573	Kamer van Koophandel
Ra 2012.586	Van Diepen Van der Kroef namens De Waterman B.V.
Ra 2012.587	Van Diepen Van der Kroef namens A. Ligtfoot
Ra 2012.588	M. Rubbens (Cepezed systems)
Ra 2012.590	Van Cromvoirt namens Rumphorst Holding B.V.
Ra 2012.591	Bedrijvenvereniging Binckhorst laakhaven Fruitweg (BLF)
Ra 2012.592	Geelkerken Linskens Advocaten namens Claasen Coatings B.V.
Ra 2012.593	J.C. Springintveld en D.C. den Heijer
Ra 2012.595	Waerdeborch Select B.V.
Ra 2012.596	Provincie Zuid-Holland

De heer Ligtfoot (Ra 2012.586 en Ra 2012.587) heeft tevens gebruik gemaakt van de gelegenheid om zijn schriftelijk ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Daartoe heeft op 31 oktober 2012 een hoorzitting plaatsgevonden. Van deze hoorzitting is verslag gemaakt. Het verslag is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In onderstaande reactie van het college op de twee zienswijzen wordt tevens ingegaan op de informatie die tijdens de hoorzitting is verstrekt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft schriftelijk aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen (Ra 2012.594).

Behandeling zienswijzen

Ra 2012.573 Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleum haven.

Met dit plan scheidt u het juridisch-planologisch kader om uitvoering te geven aan uw wens dit bedrijventerrein te transformeren naar een gevarieerd stedelijk woon-, werk-, en leefmilieu. Het in 2007 vastgestelde stedenbouwkundige plan voor dit gebied heeft tot nu toe niet geleid tot de ontwikkeling van het gewenste trendy, jazzy woon/werkmilieu. U wilt hierin verandering brengen door in te zetten op kleinschalig opdrachtgeverschap. Grotendeels kunnen wij instemmen met het nu voorliggende ontwerp. Echter, de insteek is steeds geweest om de gehele strook langs het spoor te reserveren voor monofunctionele bedrijfsruimte. Deze strook heeft nu (deels) de bestemming Gemengd 5 gekregen, waardoor ook hier Wonen is toegestaan. Wij zien graag dat de eerder met het bedrijfsleven afgesproken inzet wordt gehandhaafd en aan de gehele strook de bestemming Bedrijf - 3 wordt gegeven.”

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

Met de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven (VNO, KvK, MKB) is de bedrijventerreinenstrategie uitgewerkt in een Convenant bedrijventerreinen Den Haag. Dit is op 9 maart 2006 getekend door de vier partijen. Kern van de afspraken betreft de stadsgebonden bedrijven.

Dit zijn bedrijven die aantoonbaar maken dat hun afzetgebied of medewerkers in Den Haag zitten. Nieuw ten opzichte van de bedrijventerreinenstrategie is dat de gemeente in dit convenant heeft afgesproken zich in te spannen om deze bedrijven te huisvesten bij hun afnemers en werknemers. In dit verband is een speciale positie gevraagd voor Binckhorst en Laakhavens.

Bij de uitgifte van bedrijfslocaties zullen de stadsgebonden bedrijven, die weg moeten van hun standplaats, een voorkeurspositie krijgen, als ze passen in de nieuwe programma's. In de bedrijventerreinenstrategie 2005-2020 (update maart 2007 (RIS 142563_070206)) is voor Laakhaven West en Petroleumhaven de afspraak opgenomen dat bij de transformatie naar een nieuw woon-werkgebied ruimte zal blijven bestaan voor stadsgebonden bedrijven. Deze ruimte wordt geboden in de strook langs het spoor. Er zijn echter geen afspraken opgenomen dat deze strook monofunctioneel moet zijn. Volgens het bestemmingsplan is de strook bedoeld voor bedrijven behorend tot de categorieën A, B en C uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, waardoor het stadsgebonden midden- en kleinbedrijf zich hier kan vestigen. Woningen zijn hier uitsluitend mogelijk wanneer ze bouwkundig afgescheiden zijn van de bedrijven. Hiermee vinden wij dat de gemeente alle mogelijke moeite heeft gedaan om aan de wensen van de door u genoemde doelgroep tegemoet te komen.

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

Ra 2012.586 Van Diepen Van der Kroef namens De Waterman B.V.

N. Bouwmeester van Van Diepen Van der Kroef heeft namens De Waterman B.V. de volgende zienswijze (geciteerd):

“Namens cliënte De Waterman B.V., tevens handelend onder de naam Koffiehuis Happy Smile, gevestigd aan [adres], bericht ik u als volgt.

Cliënte heeft een boot waarop haar bedrijf is gevestigd dat binnen de gebiedsgrenzen van het door uw Raad vast te stellen ontwerp-bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven valt (hierna: “ontwerp-bestemmingsplan”). Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan - bestaande uit een digitale verbeelding, regels en een toelichting - dat tot en met 1 november 2012 ter inzage ligt. Deze brief dient opgevat te worden als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan.

Bedrijfsomschrijving

Cliënte exploiteert vanaf 1987 in Den Haag een coffeeshop. Deze is in overleg met de gemeente Den Haag ruim 20 jaar gevestigd op de boot van cliënte aan de Calandkade. Bij cliënte zijn 6 personen werkzaam. Gezien het feit dat de gemeente Den Haag in 2003 aan cliënte een bouwvergunning heeft verleend voor een nieuwe boot, heeft de gemeente Den Haag bij cliënte de verwachting gewekt dat de investeringen van cliënte in de nieuwe boot lonend zouden zijn. De boot en het daarop gevestigde bedrijf van cliënte passen binnen het huidige bestemmingsplan. Uit het feit dat de gemeente ruim 20 jaar geleden de Calandkade als ligplaats voor de boot van cliënte heeft aangewezen voor de exploitatie van zijn bedrijf en aan cliënte een ligplaatsvergunning voor zijn boot voor onbepaalde tijd heeft verleend, heeft cliënte afgeleid en erop vertrouwd en erop mogen vertrouwen dat de toekomst van zijn bedrijf aan de Calandkade verzekerd is (vertrouwensbeginsel). Dit temeer nu cliënte bovendien voldoet aan het vigerende gemeentelijke coffeeshopbeleid. Dat de boot en het bedrijf van cliënte zonder dat de gemeente Den Haag cliënte hierover heeft geïnformeerd - niet binnen het ontwerp-bestemmingsplan zouden passen is onjuist. Verplaatsing van de boot van cliënte naar een andere locatie is ook ongewenst. De communicatie tussen cliënte en de wijkagente van bureau Laak, mevrouw Roos, is goed. De politie is al meerdere keren met buitenlandse delegaties op bezoek geweest bij het bedrijf van cliënte. Zo hebben in 2011 nog buitenlandse gasten uit Suriname en Frankrijk bij wege van voorbeeldfunctie een bezoek aan de boot van cliënte gebracht. De heer Ligtfoot, eigenaar van het bedrijf van cliënte, heeft in zijn hoedanigheid van de Vereniging Haagse Cannabis Shops ook regelmatig contact met de gemeente. Cliënte vervult bovendien een bijzondere maatschappelijke functie in de wijk. Zo organiseert cliënte computercursussen en voorlichtingsavonden op haar boot en fungeert zij feitelijk als buurtcentrum. Voorts draagt cliënte bij aan de maatschappelijke ontwikkeling van de wijk door het organiseren van allerlei activiteiten waardoor bijvoorbeeld voor jongeren uit de wijk een meer structureel bestaan wordt gecreëerd.

Ontwerp-bestemmingsplan

De gemeente is niet transparant naar cliënte over de gevolgen die het ontwerp-bestemmingsplan voor cliënte met zich meebrengt (rechtszekerheidsbeginsel). De rechtszekerheid van cliënte is hiermee in het geding. In de digitale verbeelding van het bestemmingsplan ziet cliënte dat haar boot niet is ingetekend.

Overigens is op de afbeelding op pagina 26 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan de boot van cliënte wel ingetekend. In de regels en de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan laat de gemeente zich niet uit over de vraag of de boot van cliënte gelegen aan de Calandkade met het ontwerp-bestemmingsplan dient te verdwijnen. In artikel 27.2 eerste lid van de overgangs- en slotregels bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan is vermeld dat “Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet”. Nu cliënte reeds ruim 20 jaar met een ligplaats-vergunning gebruik maakt van de ligplaats leidt cliënte uit deze bepaling af dat de boot en haar bedrijf - zelfs indien dit in strijd zou zijn met het ontwerp bestemmingsplan - mag blijven liggen. In het document ‘Herziening projectdocument Laakhaven west en Petroleumhaven’ (DSO/2012.999) wordt echter opgemerkt dat de huidige boten zouden dienen te verdwijnen. Cliënte is het hiermee niet eens. Voorts kan cliënte zich er niet in vinden dat in artikel 17.1 bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan niet is vermeld dat de voor ‘water’ aangewezen gronden in het ontwerp-bestemmingsplan voorts bestemd is voor de bedrijfsboot van cliënte.

Motivering

Ondanks dat op pagina 67 (zesde alinea) van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt bevestigd dat de bestaande nog functionerende bedrijven worden ingepast, heeft de gemeente - in tegenstelling tot andere bedrijven - geen rekening gehouden met het bedrijf van cliënte (gelijkheidsbeginsel). Cliënte kan zich hierin niet vinden. In dezelfde alinea is namelijk vermeld dat de bestaande bedrijvigheid in het gebied goed zou kunnen worden gemengd met de nieuwe functies van het gebied. Deze toelichting staat haaks op het plan van de gemeente dat de boot van cliënte dient te verdwijnen. Dat de gemeente aan cliënte geen alternatieve ligplaats heeft aangeboden waar het bedrijf in de toekomst zou kunnen worden voortgezet, bevestigt dat de gemeente niet zorgvuldig met de belangen van cliënte omgaat en het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

In het ontwerp-bestemmingsplan is geen motivatie van de gemeente opgenomen waarom de boot van cliënte zou dienen te verdwijnen (motiveringsbeginsel). Enkel in het hiervoor aangehaalde document ‘Herziening projectdocument Laakhaven-west en Petroleumhaven’ - die overigens blijkens p. 70 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan - wordt op pagina 6 een summier motivatie gegeven. Als motivatie wordt gegeven dat met het verdwijnen van de boten het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker zouden worden. Deze motivatie is niet in overeenstemming met de nieuwe bestemming die de gemeente Den Haag aan de Calandkade wenst te geven. Immers leidt cliënte uit de digitale verbeelding en artikel 17.1 van het ontwerp-bestemmingsplan af dat (onder andere) zijn huidige ligplaats wordt aangewezen als ligplaats voor historische schepen en pleziervaart. In dat geval verandert er niets aan de zichtbaarheid van het water. Ook de stelling van de gemeente dat door het verdwijnen van de boot van cliënte de kade aantrekkelijker zou worden, wordt op geen enkele wijze door de gemeente onderbouwd. Cliënte heeft in 2003 een bouwvergunning gekregen voor de huidige boot. Destijds is uitvoerig overleg geweest tussen de gemeente en cliënte over het uiterlijk van de boot. Bovendien leidt cliënte uit het ontwerp-bestemmingsplan af dat de bedrijven die tegenover de boot van cliënte op de kade zijn gevestigd volgens het ontwerp-bestemmingsplan daar blijven gevestigd zodat het zicht onveranderd blijft. De huidige met hout afgewerkte boot van cliënte past binnen het jazzy en trendy karakter dat de gemeente voor deze wijk beoogt. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst op 9 oktober 2012 heeft cliënte van de heer L. Cramer, projectmanager bij de gemeente Den Haag, vernomen dat de boten die thans zijn gelegen aan de overzijde van het water, zijnde de Neherkade, niet zouden hoeven te verdwijnen. Met het oog op de argumentatie van de gemeente dat de boten aan de Calandkade dienen te verdwijnen omdat hierdoor het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker zou worden, maakt de gemeente volgens cliënte hiermee een ongerechtvaardigd onderscheid tussen de boten gelegen aan de Calandkade en de Neherkade (gelijkheidsbeginsel). De bedrijfsboot van cliënte doet niet onder aan de boten gelegen aan de Neherkade. Het is ook in het belang van de gemeente dat de boot van cliënte en haar bedrijf gevestigd blijven aan de Calandkade en de wijk Laakhaven. Thans is cliënte geografisch gevestigd in het middelpunt van de krachtwijken in Den Haag. Cliënte is de enige coffeeshop in de wijk. Ook in de omliggende wijken Laakkwartier, Schilderswijk, Spoorwijk en Moerwijk is geen coffeeshop gevestigd. Hierdoor heeft cliënte met name klanten uit deze wijken en draagt cliënte bij aan de door de gemeente Den Haag gewenste verspreiding van coffeeshops binnen de gemeente Den Haag. Indien de boot en het bedrijf van cliënte in de wijk zou verdwijnen, brengt dit met zich dat de huidige klanten van cliënte zich uitwaaiëren naar andere coffeeshops, hetgeen strijdig is met het gemeentelijk coffeeshopbeleid. Niet gebleken is van een correcte belangenafweging en onderzoek naar de feiten (zorgvuldigheidsbeginsel). Reeds in 2007 (RIS1 51206) hebben Groen Links, PvdA, SP, D66 en HSP een motie bij de gemeenteraad ingediend, waarin zij de gemeenteraad wijzen op de belangrijke functie van cliënte als coffeeshop aan de Calandkade.

Dit met name omdat cliënte de enige coffeeshop in de wijk Laakhaven is. In deze motie spreken zij uit het onwenselijk te vinden dat coffeeshops om andere redenen dan voortvloeiend uit het coffeeshopbeleid gedwongen worden hun activiteiten te staken. Voor zover de gemeente Den Haag met het ontwerp-bestemmingsplan beoogt dat de coffeeshop van cliënte uit de wijk verdwijnt, merkt cliënte op dat een stedelijke ontwikkeling geen effect mag hebben op zijn coffeeshop in de wijk Laakhaven (détournement de pouvoir). Voor het overige behoudt cliënte zich alle rechten voor om haar zienswijzen aan te vullen, indien nieuwe omstandigheden c.q. inzichten daartoe aanleiding zouden geven.”

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

In het voorheen geldende bestemmingsplan Laakhaven, dat op 1 juli 1993 is vastgesteld, is het bedrijfsschip Happy Smile opgenomen in de bestemming Water. In deze bestemming is opgenomen dat ten westen van het Calandplein ligplaatsen zijn toegestaan voor maximaal 5 bedrijfsschepen, waarbij deze ligplaatsen zo dicht mogelijk bij het Calandplein dienen te worden gesitueerd. In het ontwerp bestemmingsplan is aan het bedrijfsschip weer de bestemming Water toegekend. Enkele woon- en bedrijfsschepen zijn voorzien van de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ (de schepen langs de Neherkade) waarbinnen tevens het gebruik als ligplaats voor woonschepen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan (voorgesteld wordt hierbij tevens de term bedrijfsschepen op te nemen; zie Staat van Wijzigingen). Bedrijfsschip Happy Smile is niet voorzien van deze aanduiding. Het bedrijfsschip wordt met het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd. Uit het enkele feit dat het schip is ingetekend op één of meerdere in de toelichting opgenomen afbeeldingen kan overigens geen andere conclusie worden getrokken. De afbeeldingen zijn bedoeld als toelichting en ter ondersteuning van de tekst. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bij de gemeente beschikbare digitale ondergrond waarop de feitelijke situatie is ingetekend. Deze ondergrond maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte betreft (voor zover hier relevant) de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen gelezen in samenhang met de daarbij behorende regels.

Op 1 juni 2005 is een ligplaatsvergunning verleend voor bedrijfs- en woondoeleinden voor Calandkade, vak 4. Voor een bedrijfs- of woonschip is geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (of voorheen: bouwvergunning) vereist.

Onderdeel van de transformatie van het gebied, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk, is dat de Calandkade vrijgemaakt wordt van de aanwezige woon- en bedrijfsschepen. Hierdoor wordt de relatie tussen openbare kade en het water versterkt, waardoor een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat ontstaat. Met het verwijderen van de schepen wordt het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker gemaakt. Handhaving van de bedrijfsschepen heeft nadelige gevolgen voor het woon- en verblijfsklimaat. Het water, en daarmee ook de beleving op de kade, zou het openbare karakter van het gebied belemmeren. Daarnaast heeft handhaving van de bedrijfsschepen invloed op verkoopbaarheid van het te ontwikkelen vastgoed. In de ontwikkeling van heel Laakhaven is een duidelijke keuze gemaakt tussen de kade aan de Neherkade als harde kade en de kade aan de andere zijde als verblijfsgebied. Deze laatste kade is geen onderdeel van de doorgaande drukke Neherkade, heeft meer maat voor een inrichting als verblijfsgebied, is beter op de zon gelegen en wordt begeleid door aantrekkelijke functies. Op basis daarvan is een onderscheid gemaakt tussen de schepen aan beide zijde van het water en zijn alleen de schepen aan de kant van de nieuwe ontwikkeling wegbestemd. De door reclamant genoemde ligplaats voor historische schepen is voorzien binnen de daartoe op de verbeelding opgenomen aanduiding ter plaatse van de Petroleumhaven. De woon- en bedrijfsschepen langs de Calandkade passen echter niet in het stedenbouwkundige beeld dat de gemeente voor ogen heeft. Het nieuwe stedenbouwkundige raamwerk wijkt daarin niet af van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige plan uit 2007. Het feit dat enkele bestaande bedrijven hier gevestigd mogen blijven conform huidig gebruik en daarmee zijn ingepast in het bestemmingsplan leidt niet tot de conclusie dat inpassing van de bedrijfsschepen langs de Calandkade stedenbouwkundig gewenst is. De bedrijfsschepen langs de Calandkade passen niet in het stedenbouwkundig raamwerk, omdat ze het openbaar maken van het water en daarmee de kade onmogelijk maken. Dit is een voorwaarde voor het aantrekkelijk maken van de kade als woon- en verblijfsklimaat. Voor de bestaande bedrijven langs de Calandkade wordt, overigens op verzoek van de huidige eigenaren, voorgesteld om een wijzigings-bevoegdheid op te nemen die ook de transformatie van dit gedeelte van het plangebied mogelijk maakt.

Daarnaast maakt het bestemmingsplan ook de realisatie van de kavel tussen het perceel met deze wijzigingsbevoegdheid en de Calandtoren mogelijk en wordt op korte termijn gestart met de realisatie van de Calandtoren (net buiten het plangebied). Er is dan ook geen onderzoek gedaan naar inpassing van het bedrijf in het nieuw te realiseren gemengde woon-werkgebied.

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 13 december 2007 is de ‘motie inzake het stedenbouwkundig plan Laakhaven West en Petroleumhaven’ aangenomen (RIS 151206). De gemeenteraad heeft met het aannemen van die motie uitgesproken het onwenselijk te vinden dat coffeeshops om andere redenen dan voortvloeiend uit het coffeeshopbeleid gedwongen worden hun activiteiten te staken. Het college is opgedragen er voor zorg te dragen dat de stedelijke ontwikkeling in Laakhaven geen effect heeft op een vermindering van het aantal coffeeshops. Op dat moment werkte de gemeente met de Ontwikkelings Combinatie Laakhaven West (OCLW) samen aan de herontwikkeling van het gebied Laakhaven West en Petroleumhaven. Partijen waren van mening dat handhaving van het coffeeshopschip nadelige gevolgen heeft voor de verkoopbaarheid van het te ontwikkelen vastgoed, de programmatische invulling van het stedenbouwkundig plan en de gemaakte financiële afspraken.

Verplaatsing van het coffeeshopschip leek een optie waaraan de eigenaar van het schip bereid is mee te werken, maar was in de periode na het aannemen van de genoemde motie niet mogelijk volgens het coffeeshopbeleid. Daardoor was een situatie ontstaan waarvoor geen oplossing voorhanden leek. Het coffeeshopbeleid is eind 2009 gewijzigd. Het gewijzigde coffeeshopbeleid biedt coffeeshops in de overconcentratiegebieden Zeeheldenkwartier en Weimarstraat de gelegenheid tot verplaatsen naar een andere locatie. Onder verwijzing naar de ‘motie inzake stedenbouwkundig plan Laakhaven West en Petroleumhaven’ is besloten om voor de coffeeshop in Laakhaven West eenzelfde lijn te volgen en deze in aanmerking te laten komen voor verplaatsing naar een locatie elders in de stad. Het afstandscriterium tussen coffeeshops en scholen voor voortgezet onderwijs is in overeenstemming gebracht met de landelijke norm van 250 meter. Hierdoor werden de twee coffeeshops in het stadsdeel Laak, waar de gemeenteraad in de motie aan heeft gerefereerd, niet gedwongen de verkoop van softdrugs te staken en konden zij hun bedrijfsvoering voortzetten. Als gevolg van de wijzigingen in het coffeeshopbeleid is verplaatsing van de coffeeshop daarmee mogelijk geworden. De heer Ligtvoet is hier bij brief van 29 december 2009 over geïnformeerd. De gemeenteraad is bij brief van 9 februari 2010 geïnformeerd over het feit dat de motie daarmee is afgedaan (RIS 170504).

Op 19 juli 2010 is een brief aan de heer Ligtvoet gestuurd met de mededeling dat hij de gelegenheid krijgt om de coffeeshop te verplaatsen. In tegenstelling tot hetgeen de heer Ligtvoet aangeeft heeft hij na het aannemen van bovengenoemde motie tevens wel degelijk bezoek van medewerkers van de gemeente gehad.

Samengevat geldt voor Happy Smile dat de functie van bedrijfsschip wordt wegbestemd als gevolg van de stedelijke ontwikkeling, maar dat de gemeente hierin niet dwingend gaat handelen zonder alternatieve locatie. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan geldt dat het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. De Happy Smile kan, conform coffeeshopbeleid, verplaatst worden naar een nieuwe locatie. Wanneer deze locatie is gevonden, zal de huidige ligplaatsvergunning ingetrokken worden. Dit zal, net als de overwegingen op basis waarvan de ligplaatsen langs de Calandkade onwenselijk worden geacht, in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen (zie Staat van Wijzigingen).

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

Ra 2012.587 Van Diepen Van der Kroef namens A. Ligtvoet

N. Bouwmeester van Van Diepen Van der Kroef heeft namens A. Ligtvoet de volgende zienswijze (geciteerd):

“Namens cliënte de heer A. Ligtvoet, eigenaar van de bedrijfsboot ‘De Vosta’ gelegen aan [adres], bericht ik u als volgt.

Cliënte heeft een boot die binnen de gebiedsgrenzen van het door uw Raad vast te stellen ontwerpbestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven valt (hierna: “ontwerp-bestemmingsplan”).

Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan - bestaande uit een digitale verbeelding, regels en een toelichting - dat tot en met 1 november 2012 ter inzage ligt. Deze brief dient opgevat te worden als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan.

Bedrijfsomschrijving

Cliënte is sinds 16 april 2007 eigenaar van de bedrijfsboot gelegen aan de Calandkade. Momenteel wordt de bedrijfsboot verhuurd aan A-Mazing nails. De boot van cliënte past binnen het huidige bestemmingsplan. Uit het feit dat de gemeente aan cliënte een Ligplaatsvergunning voor zijn boot voor onbepaalde tijd heeft verleend, heeft cliënte afgeleid en erop vertrouwd en erop mogen vertrouwen dat de toekomst van zijn boot aan de Calandkade verzekerd is (vertrouwensbeginsel). Dat de boot van cliënte - zonder dat de gemeente Den Haag cliënte hierover heeft geïnformeerd - niet binnen het ontwerp-bestemmingsplan zou passen is onjuist. Verplaatsing van de boot van cliënte naar een andere locatie is ongewenst nu cliënte de boot aan derden verhuurt die een specifieke band hebben met de locatie en wijk. Cliënte biedt aan kleine ondernemers uit de buurt de mogelijkheid om zich te vestigen en een bedrijf op te bouwen in de wijk. Dit past geheel binnen het ontwerp-bestemmingsplan waarbij de gemeente voor avontuurlijke, creatieve en ondernemende mensen een plek tracht te vinden om te wonen en zich te vestigen in de wijk.

Ontwerp-bestemmingsplan

De gemeente is niet transparant naar cliënte over de gevolgen die het ontwerp-bestemmingsplan voor cliënte met zich meebrengt (rechtszekerheidsbeginsel). De rechtszekerheid van cliënte is hiermee in het geding. In de digitale verbeelding van het bestemmingsplan ziet cliënte dat haar boot niet is ingetekend. Overigens is op de afbeelding op pagina 26 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan de boot van cliënte wel ingetekend. In de regels en de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan laat de gemeente zich niet uit over de vraag of de boot van cliënte gelegen aan de Calandkade met het ontwerp-bestemmingsplan dient te verdwijnen. In artikel 27.2 eerste Lid van de overgangs- en slotregels bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan is vermeld dat "Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet". Nu cliënte reeds sinds 2007 met een ligplaatsvergunning gebruik maakt van de ligplaats leidt cliënte uit deze bepaling af dat de bedrijfsboot - zelfs indien dit in strijd zou zijn met het ontwerp-bestemmingsplan - mag blijven liggen. In het document 'Herziening projectdocument Laakhaven-west en Petroleumhaven' (DSO/2012.999) wordt echter opgemerkt dat de huidige boten zouden dienen te verdwijnen. Cliënte is het hiermee niet eens. Voorts kan cliënte zich er niet in vinden dat in artikel 17.1 bij de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan niet is vermeld dat de voor 'water' aangewezen gronden in het ontwerp-bestemmingsplan voorts bestemd is voor de bedrijfsboot van cliënte.

Motivering

Ondanks dat op pagina 67 (zesde alinea) van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt bevestigd dat de bestaande nog functionerende bedrijven worden ingepast, heeft de gemeente - in tegenstelling tot andere bedrijven - geen rekening gehouden met het bedrijf gevestigd op de boot die cliënte thans verhuurt aan A-Mazing nails (gelijkheidsbeginsel). Cliënte kan zich hierin niet vinden. In dezelfde alinea is namelijk vermeld dat de bestaande bedrijvigheid in het gebied goed zou kunnen worden gemengd met de nieuwe functies van het gebied. Deze toelichting staat haaks op het plan van de gemeente dat de bedrijfsboot van cliënte dient te verdwijnen. Dat de gemeente aan cliënte geen alternatieve ligplaats of een alternatieve Locatie (waar het bedrijf dat thans in de boot is gevestigd zou kunnen worden Voortgezet) heeft aangeboden, bevestigt dat de gemeente niet zorgvuldig met de belangen van cliënte omgaat en het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

In het ontwerp-bestemmingsplan is geen motivatie van de gemeente opgenomen waarom de bedrijfsboot van cliënte zou dienen te verdwijnen. Enkel in het hiervoor aangehaalde document 'Herziening projectdocument Laakhaven-west en Petroleumhaven' - die overigens blijktens p. 70 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan - wordt op pagina 6 een summier motivatie gegeven. Als motivatie wordt gegeven dat met het verdwijnen van de boten het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker zouden worden.

Deze motivatie is niet in overeenstemming met de nieuwe bestemming die de gemeente Den Haag aan de Calandkade wenst te geven. Immers leidt cliënte uit de digitale verbeelding en artikel 17.1 van het ontwerp-bestemmingsplan af dat (onder andere) zijn huidige Ligplaats wordt aangewezen als ligplaats voor historische schepen en pleziervaart. In dat geval verandert er niets aan de zichtbaarheid van het water. Ook de stelling van de gemeente dat door het verdwijnen van de boot van cliënte de kade aantrekkelijker zou worden, wordt op geen enkele wijze door de gemeente onderbouwd. De bedrijfsboot van cliënte past binnen het jazzy en trendy karakter dat de gemeente voor deze wijk beoogt. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst op 9 oktober 2012 heeft cliënte van de heer L. Cramer, projectmanager bij de gemeente Den Haag, vernomen dat de boten die thans zijn gelegen aan de overzijde van het water, zijnde de Neherkade, niet zouden hoeven te verdwijnen. Met het oog op de argumentatie van de gemeente dat de boten aan de Calandkade dienen te verdwijnen omdat hierdoor het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker zou worden, maakt de gemeente volgens cliënte hiermee een ongerechtvaardigd onderscheid tussen de boten gelegen aan de Calandkade en de Neherkade (gelijkheidsbeginsel). De bedrijfsboot van cliënte doet niet onder aan de boten gelegen aan de Neherkade. Voor het overige behoudt cliënte zich alle rechten voor om haar zienswijzen aan te vullen, indien nieuwe omstandigheden c.q. inzichten daartoe aanleiding zouden geven.”

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

In het voorheen geldende bestemmingsplan Laakhaven, dat op 1 juli 1993 is vastgesteld, is het bedrijfsschip De Vosta opgenomen in de bestemming Water. In deze bestemming is opgenomen dat ten westen van het Calandplein ligplaatsen zijn toegestaan voor maximaal 5 bedrijfsschepen, waarbij deze ligplaatsen zo dicht mogelijk bij het Calandplein dienen te worden gesitueerd. In het ontwerp bestemmingsplan is aan het bedrijfsschip weer de bestemming Water toegekend. Enkele woon- en bedrijfsschepen zijn voorzien van de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ (de schepen langs de Neherkade) waarbinnen tevens het gebruik als ligplaats voor woonschepen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan (voorgesteld wordt hierbij tevens de term bedrijfsschepen op te nemen; zie Staat van Wijzigingen). Bedrijfsschip De Vosta is niet voorzien van deze aanduiding. Het bedrijfsschip wordt met het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd. Uit het enkele feit dat het schip is ingetekend op één of meerdere in de toelichting opgenomen afbeeldingen kan overigens geen andere conclusie worden getrokken. De afbeeldingen zijn bedoeld als toelichting en ter ondersteuning van de tekst. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bij de gemeente beschikbare digitale ondergrond waarop de feitelijke situatie is ingetekend. Deze ondergrond maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte betreft (voor zover hier relevant) de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen gelezen in samenhang met de daarbij behorende regels.

Voor het schip is op 8 september 2008 een ligplaatsvergunning verleend voor bedrijfsdoeleinden voor Calandkade vak 3.

Onderdeel van de transformatie van het gebied, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk, is dat de Calandkade vrijgemaakt wordt van de aanwezige woon- en bedrijfsschepen. Hierdoor wordt de relatie tussen openbare kade en het water versterkt, waardoor een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat ontstaat. Met het verwijderen van de schepen wordt het water meer zichtbaar en de kade aantrekkelijker gemaakt. Handhaving van de bedrijfsschepen heeft nadelige gevolgen voor het woon- en verblijfsklimaat. Het water, en daarmee ook de beleving op de kade, zou het openbare karakter van het gebied belemmeren. Daarnaast heeft handhaving van de bedrijfsschepen invloed op verkoopbaarheid van het te ontwikkelen vastgoed.

In de ontwikkeling van heel Laakhaven is een duidelijke keuze gemaakt tussen de kade aan de Neherkade als harde kade en de kade aan de andere zijde als verblijfsgebied. Deze laatste kade is geen onderdeel van de doorgaande drukke Neherkade, heeft meer maat voor een inrichting als verblijfsgebied, is beter op de zon gelegen en wordt begeleid door aantrekkelijke functies. Op basis daarvan is een onderscheid gemaakt tussen de schepen aan beide zijde van het water en zijn alleen de schepen aan de kant van de nieuwe ontwikkeling wegbestemd. De door reclamant genoemde ligplaats voor historische schepen is voorzien binnen de daartoe op de verbeelding opgenomen aanduiding ter plaatse van de Petroleumhaven. De woon- en bedrijfsschepen langs de Calandkade passen echter niet in het stedenbouwkundige beeld dat de gemeente voor ogen heeft. Het nieuwe stedenbouwkundige raamwerk wijkt daarin niet af van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige plan uit 2007.

Het feit dat enkele bestaande bedrijven hier gevestigd mogen blijven conform huidig gebruik en daarmee zijn ingepast in het bestemmingsplan leidt niet tot de conclusie dat inpassing van de bedrijfsschepen langs de Calandkade stedenbouwkundig gewenst is. De bedrijfsschepen langs de Calandkade passen niet in het stedenbouwkundig raamwerk, omdat ze het openbaar maken van het water en daarmee de kade onmogelijk maken. Dit is een voorwaarde voor het aantrekkelijk maken van de kade als woon- en verblijfsklimaat. Voor de bestaande bedrijven langs de Calandkade wordt, overigens op verzoek van de huidige eigenaren, voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die ook de transformatie van dit gedeelte van het plangebied mogelijk maakt. Daarnaast maakt het bestemmingsplan ook de realisatie van de kavel tussen het perceel met deze wijzigingsbevoegdheid en de Calandtoren mogelijk en wordt op korte termijn gestart met de realisatie van de Calandtoren (net buiten het plangebied). Er is dan ook geen onderzoek gedaan naar inpassing van het bedrijf in het nieuw te realiseren gemengde woon-werkgebied.

Samengevat geldt voor De Vosta dat de functie het bedrijfsschip wordt wegbestemd. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan geldt dat het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. De ligplaatsvergunning zal bij de uitvoering van het stedenbouwkundig raamwerk worden ingetrokken. Bij aanvraag van de nieuwe ligplaatsvergunning was de eigenaar op de hoogte van de gemeentelijke plannen voor de transformatie van het gebied (stedenbouwkundig plan 2007). Het was voor hem voorzienbaar dat de ligplaatsvergunning binnen afzienbare tijd zou worden ingetrokken. Met de eigenaar zal gesproken worden over een passende compensatie.

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

Ra 2012.588 M. Rubbens (Cepezed systems)

M. Rubbens van Cepezed systems heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het Ontwerp Bestemmingsplan Laakhaven-West en Petroleum haven zoals gepubliceerd op 18 september 2012. Van 21 september tot en met 1 november 2012 is het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Onze zienswijze heeft betrekking op ons pand aan de Waldorpstraat 523 te Den Haag. Dit pand heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming B-3 (Bedrijf-3). De mogelijkheden voor vestiging van bedrijven binnen deze bestemming wordt in het nieuwe plan ernstig beperkt t.o.v. wat op dit moment mogelijk is. Als eigenaar/belegger van dit pand kunnen wij daar niet mee akkoord gaan en verzoeken u deze zienswijze mee te nemen bij de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Op dit moment zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk in de categorieën 1 t/m 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met een beperkt aantal uitzonderingen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn de categorieën beperkt tot 1 en 2. Door deze beperking van de vestigingsmogelijkheden neemt de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van het object af. Daarnaast is nu een bedrijf in het pand gevestigd wat in categorie 3 valt. Wij hebben begrepen dat de gemeente slechts categorie 1 en 2 bedrijven wil toelaten om woningbouw op korte afstand toe te kunnen staan. Beter is het om, in plaats van bestaande rechten in te perken, alleen toekomstige woningbouw toe te staan waar dat mogelijk is, rekening houdend met de bedrijfsactiviteiten die conform het laatst geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Zienswijze:

In het definitieve bestemmingsplan Laakhaven-West en Petroleumhaven, op de percelen 's-Gravenhage AC AC 3700 en 3701 (lokaal bekend als Waldorpstraat 523, Den Haag) de bedrijfsactiviteiten niet beperken tot categorieën 1 en 2 maar behouden in de categorieën 1 t/m 4.

Belangrijkste redenen zijn het behoud van het verworven recht en het voorkomen van de inperking van de courantheid en de marktwaarde van het object.”

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

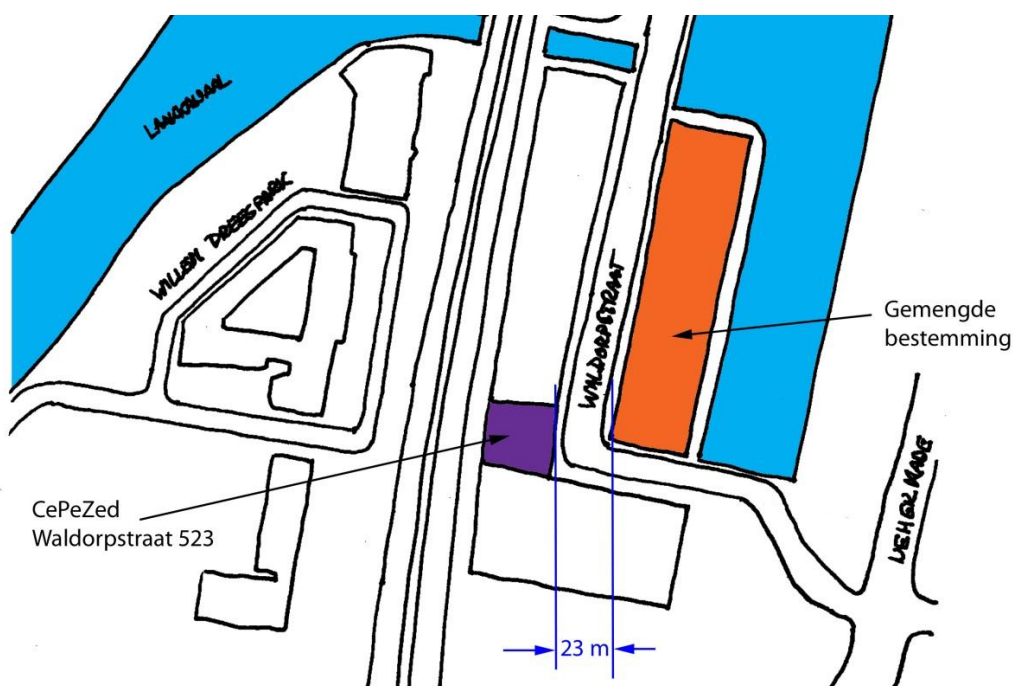
Aan het pand Waldorpstraat 523 is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-3 toegekend. Binnen deze bestemming kunnen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van inrichtingen op bedrijventerreinen worden gevestigd.

Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen binnen deze bestemming tevens bedrijven behorend tot categorie 3 worden toegelaten voor zover deze bedrijven qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen zijn met bedrijven uit een lagere milieucategorie en het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

In het pand is momenteel het natuursteenbedrijf Stone Story Marmer, Graniet, Natuursteen gevestigd. Dit bedrijf legt zich toe op de fabricage en import van natuursteen. De daarbij op deze locatie uitgevoerde werkzaamheden bestaan in hoofdzaak uit het inpandig zagen van steen en het vanuit deze locatie verhandelen van steenproducten. Daarmee is dit bedrijf aan te merken als een inrichting volgens SBI-code 267.3 "Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen: p.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$ ". Gelet op de aard van de bedrijvigheid binnen de inrichting kan er van worden uitgegaan dat de daarmee samenhangende geluidbelasting maatgevend is voor de milieuvloed door het in werking zijn van dit bedrijf. De oppervlakte van het pand bedraagt overigens circa 625 m^2 .

Het bedrijf is sinds de ontvangst van de melding tot vestiging eind december 2010 opgenomen in het milieuregister van de gemeente Den Haag. In dit register in het kader van de gemeentelijke handhavingsbevoegdheid op grond van de Wet milieubeheer, is het bedrijf aangemerkt als een inrichting van categorie 2. Het huidige gebruik van het pand past dan ook binnen het voorgestelde bestemmingsplan. De geprojecteerde gemengde bestemming (Gemengd – 1) vormt geenszins een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf in kwestie.

Voor bedrijven die in categorie 2 vallen, moet volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden uitgegaan van een invloedsafstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijfspand en de geprojecteerde gemengde bestemming aan de Laakhaven bedraagt 23 meter. In de volgende figuur is ter verduidelijking de ligging van het bedrijf ten opzichte van deze geprojecteerde gemengde bestemming geschetst.



De geprojecteerde gemengde bestemming tussen de Waldorpstraat en de Laakhaven ligt dan ook op een kleinere afstand dan de in de VNG-publicatie voor categorie 2 opgenomen richtwaarde.

De VNG-publicatie gaat voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de milieuzonering uit van twee omgevingsgebiedstypen: een rustige woonwijk c.q. een rustig buitengebied en een 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging bij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

In het voorliggende geval ligt de geprojecteerde gemengde bestemming tussen de Waldorpstraat en de Laakhaven ingeklemd tussen de relatief druk bereiden Neherkade en het spoortracé tussen Den Haag Hollands Spoor en Delft. De gecumuleerde geluidbelasting door het rail- en wegverkeer bedraagt (zoals uit het akoestisch onderzoek kan worden opgemaakt) ter hoogte van de geprojecteerde gemengde bestemming ongeveer 60 dB(A). Dit maakt dat met recht gesproken kan worden van een gemengd gebied. Uit de in paragraaf 2.3 van de VNG-publicatie opgenomen tabel met richtafstanden kan worden opgemaakt dat in geval van een gemengd gebied, kan worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter voor categorie 2 bedrijven. Nu Stone Story kan worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, wordt feitelijk voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen het bedrijfspand en de geprojecteerde gemengde bestemming bedraagt immers 23 meter. Daarmee kan worden geconstateerd dat deze geprojecteerde gemengde bestemming geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Stone Story met zich meebrengt.

Het college wijst op het feit dat op grond van planregels (artikel 5 lid 5 onder a) de mogelijkheid wordt geboden om niet genoemde bedrijven, waarvan de milieu-impact gelijk te stellen is aan de voornoemde bedrijfscategorieën, binnen de bestemming te vestigen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is tevens nader onderzocht of het wenselijk is om bedrijven in milieucategorie 3.1 bij recht in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Voor dergelijke bedrijven geldt op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan het bij recht mogelijk maken van bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1 (invloedsafstand 30 meter, feitelijke afstand 23 meter) zullen dan ook voorwaarden moeten worden verbonden op grond waarvan wordt voorkomen dat de milieu-impact op de geprojecteerde milieugevoelige bestemming onaanvaardbaar is. Voor geluid kan daarbij worden uitgegaan van een grenswaarde voor het equivalente geluidmissieniveau van 50 dB(A) als etmaalwaarde. Het kan echter ook zijn dat andere milieu-impacten, zoals geur, stof, of gevaar, bepalend zijn voor de invloed op de geprojecteerde gemengde bestemming. Om een beoordeling van de daartoe getroffen maatregelen mogelijk te maken is er voor gekozen om deze bedrijven niet bij recht, maar pas na toepassing van een binnenplanse afwijking mogelijk te maken.

Tot slot wordt namens CePeZed c.q. Stone Story aangegeven dat het beperken van de toegestane categorieën van inrichtingen een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het pand inhouden. De zienswijze gaat in op de beperking van de vestigingsmogelijkheden binnen het pand aan de Waldorpstraat 523. Op grond van de vigerende bestemming is daar een bedrijf van categorie 4 toegestaan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit beperkt tot ten hoogste categorie 2. Hierover wordt opgemerkt dat op grond van planregels (artikel 5 lid 5 onder a) de mogelijkheid wordt geboden om niet genoemde bedrijven, waarvan de milieu-impact gelijk te stellen is aan de voornoemde bedrijfscategorieën, binnen de bestemming te vestigen. Feitelijk wordt daarmee de ruimte geboden om bedrijven van milieucategorie 4, voor zover daarmee een beperkte milieu-impact samenhangt, binnen het pand te vestigen. Voor categorie 4 bedrijven geldt op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een invloedsafstand van 100 tot 200 meter. In de bestaande situatie ligt op ongeveer 70 meter ten westen van het pand aan de Waldorpstraat 523 (achter de spoorbaan) de school De Witte Vogel aan het Willem Dreespark. Even ten zuiden van deze school staat op ongeveer eveneens 70 meter afstand de woonflat aan het Willem Dreespark. Nu deze beide gevoelige objecten ruimschoots binnen de in de VNG-brochure genoemde afstanden liggen, is daarmee feitelijk op voorhand, vanwege milieuwetgeving, de vestiging van een categorie 4 bedrijf binnen dit pand uitgesloten. In de huidige situatie biedt deze ruimere bestemming, op grond van milieuwetgeving, dus al geen mogelijkheid tot het vestigen van bedrijven uit categorie 4. Daarmee verslechtert het nieuwe bestemmingsplan de courantheid van het object niet. In die zin sluit de beperking van de toegelaten aard van bedrijvigheid die met het bestemmingsplan wordt beoogd aan bij de feitelijke situatie.

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

Ra 2012.590 Van Cromvoirt namens Rumphorst Holding B.V.

R.L.C. van Cromvoirt heeft namens Rumphorst Holding B.V. de volgende zienswijze (geciteerd):

“Namens Rumphorst Holding B.V., eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 2255 en 2797, plaatselijk bekend als Calandkade 50-100 en 1^e Lulofsdwarsstraat 38-44, brengen wij onze zienswijze naar voren op het door het College ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan “Laakhaven-West en Petroleumhaven”.

Het beoogde bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan “Laakhaven” vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juli 1993. Dit bestemmingsplan voorzag op de huidige locatie onder andere in een bouwhoogte van 25 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de huidige bedrijfsbestemming ingepast doch bedraagt volgens de verbeelding de maximale bouwhoogte 8 meter.

Dit betekent een planologische achteruitgang en leidt op grond van een planologische vergelijking naar alle waarschijnlijkheid tot planschade indien de huidige bestemming daadwerkelijk gehandhaafd zal blijven.

Gelet op de planologische beleidskaders zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet zo zijn en zal de ingepaste bedrijvenbestemming in de toekomst worden getransformeerd overeenkomstig het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk welke is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan Laakhaven-West en Petroleumhaven.

Het is voor opdrachtgever onduidelijk waarom niet direct een wijzigingsbevoegdheid hiertoe is opgenomen in het bestemmingsplan om de omgevings- en bouwaanvraagprocedures te vereenvoudigen en zo mogelijk te verkorten.

Middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden de eigenaars van de omliggende percelen zich ervan bewust dat er ondanks de inbestemming van de bedrijfsbestemming herontwikkeling wordt beoogd. Hiermee kunnen mijns inziens ook vooraf eventuele planschadeclaims kunnen worden voorkomen omdat de bestemmingswijziging van de onderhavige locatie in de toekomst op dat moment voorzienbaar wordt.

Het opnemen van een passage in het bestemmingsplan dat de gemeente mee zal werken aan een bestemmingswijziging als de markt zich aandient, is naar mijn idee niet voldoende.

Langs deze weg wil ik uw gemeentebestuur ook op de hoogte brengen van het feit dat de heren Rumphorst al sinds 2000 geconfronteerd worden met plannen voor het Laakhavengebied.

De gemeente heeft hierbij langdurig en veelvuldig gebruik gemaakt van haar Voorkeursrecht Gemeenten, welk voorkeursrecht een tweetal harde onvoorwaardelijke koopovereenkomsten met particuliere initiatiefnemers heeft doorkruist.

De laatste dateert van februari 2009. Opdrachtgever had met ontwikkelaar BAM een koopovereenkomst gesloten tot grondovername en herontwikkeling van de locatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan Laakhaven-West en Petroleumhaven van maart 2007.

Tevergeefs heeft BAM twee keer het verzoek gedaan aan de gemeente om haar goedkeuring te verlenen aan een transactie tussen de BAM en de heren Rumphorst; tot tweemaal toe heeft de gemeente aangegeven dat zij uitsluitend in combinatie met de Ontwikkelingscombinatie Laakhaven West (Haag Wonen, Kristal, Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij en Johan Matser Projectontwikkeling) dit gebied wilde herontwikkelen en er geen ruimte was voor andere marktpartijen.

Nadien is op grond van het IPSO de prioriteit voor de herontwikkeling van Laakhaven door de gemeente teruggedraaid, heeft de ontwikkelingscombinatie OCLW afgezien van verdere ontwikkeling en ‘last but not least’ heeft de gemeente haar besluit tot aanwijzing op de grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ingetrokken.

Hier heeft de gemeente dus een unieke kans laten liggen om deze deellocatie te herontwikkelen; sterker nog: de gebouwen hadden er al kunnen staan.

Ik haal deze korte geschiedenis aan omdat ik vind dat de gemeente in dit dossier haar verantwoordelijkheid moet nemen en in geval van een particulier initiatief op deze locatie alle mogelijkheden aan opdrachtgever moet bieden tot optimale herontwikkeling.

Tenslotte nog een punt over de milieucirkel: om het LPG-punt van het BP-benzinestation aan de Neherkade ga ik er vooralsnog van uit dat dit geen belemmering zal vormen en/of verhoging van het groepsrisico dat dit een nieuwe bouwontwikkeling op de huidige locatie in de weg staat.

Tot zover de zienswijze namens mijn opdrachtgever, Rumphorst Holding B.V.?”

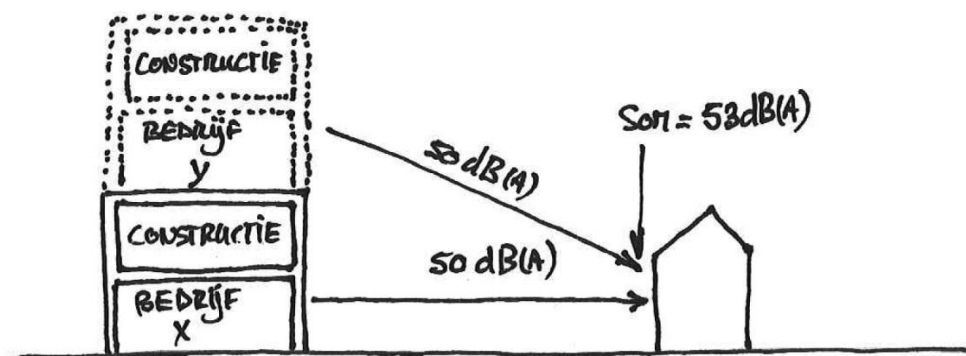
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Aan het in de zienswijze bedoelde pand is de bestemming Bedrijf-1 toegekend. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 t/m 6' bestemd voor de voor de betreffende aanduiding in onderstaande lijst beschreven bedrijfsvoering en/of detailhandel met bijbehorende SBI-code:

- a. (sb-1) - specifieke vorm van bedrijf - autoherstelbedrijf (SBI-code 45.11);
- b. (sb-2) - specifieke vorm van bedrijf - winkel in kampeerartikelen (SBI-code 47.19.1);
- c. (sb-3) - specifieke vorm van bedrijf - autospuiterij met een spuitcabine (SBI-code 45.204);
- d. (sb-4) - specifieke vorm van bedrijf - groothandel in gasflessen en dakmaterialen (SBI-code 46.73.9);
- e. (sb-5) - specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf/-herstelbedrijf (SBI-code 45.11);
- f. (sb-6) - specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf (SBI-code 25.11);

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Hiermee is het huidige gebruik van het pand in het bestemmingsplan ingepast. Door middel van deze maatwerkbestemming wordt geborgd dat de milieu-invloed van de in het bestemmingsplan toegelaten bedrijven niet groter is dan de milieu-invloed van de bestaande feitelijk gevestigde bedrijven. De milieu-invloed van de bestaande gevestigde bedrijven is in de bij het bestemmingsplan gevoegde rapportage 'Milieu-invloed bestaande bedrijven' in beeld gebracht en in het bestemmingsplan verwerkt. Dit wordt tevens geborgd door bij de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte uit te gaan van de feitelijke bouwhoogte. Een hogere bouwhoogte dan de feitelijke situatie zou, als gevolg van de toename van het binnen het bestemmingsplan toelaatbare vloeroppervlakte leiden tot een grotere milieu-invloed van de toegestane bedrijvigheid. Daarbij moet worden bedacht dat binnen deze uitbreiding weliswaar alleen bedrijven binnen de voornoemde categorieën gevestigd kunnen worden, maar deze wat milieu-invloed betreft cumuleren met de milieu-invloed van de bedrijven op de overige bouwlagen. Dit wordt in de volgende figuur geïllustreerd.



Per saldo leidt dit dan tot een grotere milieu-invloed dan nu met het bestemmingsplan is gewaarborgd. Dit is ongewenst, omdat hiermee de realisatie van de naastgelegen milieu-gevoelige functies onmogelijk zou kunnen worden gemaakt.

Het stedenbouwkundig raamwerk biedt ook voor de panden van Rumphorst Holding B.V. de mogelijkheid tot herontwikkeling. Dat maakt het mogelijk (een deel van) de panden te slopen en een deel van het stedenbouwkundig raamwerk te realiseren. Dit is echter niet rechtstreeks in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het stedenbouwkundig raamwerk is hiervoor op zichzelf namelijk nog onvoldoende uitgewerkt. Inpassing in het bestemmingsplan vereist verdere uitwerking (waaronder het uitvoeren van milieuonderzoeken) die bij het opstellen van het bestemmingsplan niet zijn uitgevoerd. Hiervoor is gekozen vanwege het feit dat geen anterieure overeenkomst met de grondeigenaar is gesloten, waardoor een exploitatieplan zou moeten worden opgesteld.

Dit past niet binnen de organische gebiedsaanpak die de gemeente bij de transformatie van Laakhaven West en Petroleumhaven voor ogen heeft. Er kan echter wel, zoals verzocht, een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Realisatie van het betreffende deel van het stedenbouwkundig raamwerk wordt dan mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De initiatiefnemer zal te zijner tijd zelf zorg moeten dragen voor aanlevering van de milieuonderzoeken. Daarbij zal ook aandacht moeten worden besteed aan de toename van het groepsrisico als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Met de destijds gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) beoogde de gemeente in volledige samenhang het totale gebied onder eigen regie en in samenwerking met OCLW te ontwikkelen. Ook binnen de Wvg bestaat de mogelijkheid om tot zelfrealisatie te komen. Hiervoor is door de eigenaar niet gekozen. De eigenaar wilde opstallen en grond verkopen aan de andere marktpartij. De Wvg verplicht de eigenaar bij voorgenomen verkoop eerst de grond en opstallen aan te bieden aan de gemeente. Als de gemeente besluit niet tot aankoop over te gaan dan staat het de eigenaar vrij om gedurende 3 jaar haar bezit aan een ieder te verkopen. Het pand is nooit formeel aangeboden aan de gemeente. Overigens was herontwikkeling van deze locatie binnen de kaders van het destijds geldende stedenbouwkundig plan uit 2007 niet mogelijk omdat het destijds vigerende bestemmingsplan uitging van een bedrijventerrein met bedrijven in zwaardere milieucategorieën. Dit nieuwe bestemmingsplan biedt nu voor deze locatie wel de mogelijkheid om binnen het stedenbouwkundig raamwerk tot een ontwikkeling te komen. De ontwikkeling kan, in tegenstelling tot het stedenbouwkundig plan uit 2007 plaatsvinden binnen de kavel zelf. In het oude stedenbouwkundig plan werd namelijk uitgegaan van totale herstructurering van het gebied waarbij de structuur van de wegen afweken van de huidige situatie en ook de rooilijn van de bebouwing aan de kade iets naar voren was geschoven. Hierdoor was samenwerking met de gemeente als grondeigenaar noodzakelijk. Het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk gaat veel meer uit van kleinschalige ontwikkeling, waardoor het mogelijk is om de bedrijfsbebouwing te handhaven binnen de nieuwe structuur of de kavel binnen de randvoorwaarden van dit raamwerk zelf te ontwikkelen. Het inpassen van het huidig gebruik in het bestemmingsplan biedt de belanghebbende tevens de mogelijkheid om het pand door te exploiteren. Hierdoor biedt het bestemmingsplan in samenhang met het stedenbouwkundig raamwerk voor belanghebbende veel mogelijkheden.

Belanghebbende merkt in de zienswijze op er van uit te gaan dat het groepsrisico, dat met het LPG-tankstation aan de Neherkade samenhangt, door nieuwe bouwontwikkelingen niet zodanig wijzigt dat dit een belemmering vormt. In de plantoelichting is in paragraaf 4.3.1 zijn de externe veiligheidsrisico's met betrekking tot de bevoorrading van het tankstation opgenomen. Daarnaast is afzonderlijk ingegaan op de invloed van het vullen van de LPG-tank op de externe veiligheid binnen het plangebied. Dit is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.3.4.1 "LPG-tankstation Neherkade" van de plantoelichting. Conclusie van deze overweging is dat ook dit vullen van de LPG-tank geen onaanvaardbare gevolgen voor de externe veiligheid binnen het plangebied met zich meebrengt (zie ook de reactie op de door de provincie Zuid-Holland ingediende zienswijze). Ook dit leidt tot de conclusie dat het groepsrisico, dat met het LPG-tankstation aan de Neherkade samenhangt, door nieuwe bouwontwikkelingen niet zodanig wijzigt dat dit een belemmering vormt.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat de met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet tot een onaanvaardbare wijziging van het groepsrisico leiden.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond, voor zover het betreft het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Ra 2012.591 Bedrijvenvereniging Binckhorst Laakhaven Fruitweg
Bedrijvenvereniging Binckhorst Laakhaven Fruitweg heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Namens de Bedrijvenvereniging Binckhorst Laakhaven Fruitweg (“BLF”), domicilie kiezende op postbus 16131. 2500 BC Den Haag, worden hierdoor algemene zienswijzen ingediend naar aanleiding van het thans nog ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan ‘Laakhaven West en Petroleumhaven’.

1. Niet kan worden ingestemd met de transformatie van de Laakhaven tot het gebied zoals in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien. Het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan maakt een transformatie van “bedrijventerrein” naar een “gemengd woon- en werkgebied” mogelijk.
2. Er blijft te weinig ruimte over voor de gevestigde bedrijven. De onderverdeling in categorieën is veel te beperkend. Ook is onvoldoende onderzocht of de transformatie überhaupt een haalbare kaart is.
3. Het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kent bovendien geen goede ruimtelijke ordening. Het is volstrekt onduidelijk welke ontwikkeling in het gebied door de gemeente wordt voorgestaan. Diverse “blokken” zijn bestemd met “gemengde doeleinden”.
Onder deze bestemming vallen vervolgens meerdere gebruiksfuncties, variërend van “bedrijfsdoeleinden” tot “wonen”, van “culturele voorzieningen” tot “onderwijs”. De bestemming “gemengd 1” telt zelfs twaalf gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden zijn veel te ruim en objectief is niet vast te stellen welke ontwikkeling in het gebied wordt voorgestaan.
Het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan roept meer vragen dan antwoorden op. Op de gemeente rust een uitgebreide onderzoeksplicht bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Duidelijk moet zijn wat de maximale mogelijkheden van een bestemming zijn. Dit is thans niet het geval. Mitsdien is sprake van strijd met de wet wegens geen goede ruimtelijke onderbouwing.
4. De bestaande bedrijven worden - hoewel inbestemd - volledig ingekapseld. Mogelijkheden om deze bedrijven verder te ontwikkelen zijn nagenoeg afwezig. Dit betekent dat de bestaande bedrijven in beginsel geen andere exploitatie op hun percelen kunnen voeren dan thans het geval is. De indruk wordt gewekt dat zelfs sprake is van een uitsterfbeleid. Dit zou naar de mening van de BLF geenszins het geval mogen zijn.
5. De BLF kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente nog niet duidelijk voor ogen heeft wat zij wil met het bedrijventerrein Laakhaven. De wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan thans is opgesteld, is dusdanig globaal en onduidelijk, waardoor de huidige gebruikers van de percelen in het ongewisse worden gelaten.
6. De BLF heeft grote twijfels bij de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Uit het projectdocument met het kenmerk DSO/2012.999 RIS 251778 d.d. 11 september 2012 blijkt dat het plan in zijn eindwaarde een negatief saldo kent van ruim € 45 miljoen. Met het oog op de huidige economische markt kan niet uitgesloten worden dat dit saldo verder in negatieve zin moet worden bijgesteld.
Uit het bestemmingsplan komt geenszins naar voren hoe dit tekort zal worden gedekt. Dat dit tekort bestaat, staat vast. Mitsdien staat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet vast.
7. In de nieuwe situatie bestaat er onvoldoende parkeergelegenheid voor de bedrijven die kunnen verplaatsen.

Conclusie

Het plan bevat te veel onzekerheden. Het is volstrekt onduidelijk welke ontwikkelingen de gemeente in het gebied voorstaat. Mitsdien kan dit bestemmingsplan zo niet worden vastgesteld. Ik verzoek uw raad dan ook daartoe niet over te gaan.”

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

Zoals in de toelichting van het plan is beschreven is de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan tweeledig:

- Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het plangebied van bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 5.2 van de toelichting (nieuwe ontwikkelingen) uitvoerig beschreven.
- 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 vigerende bestemmingsplan Laakhaven dateert uit 1993.

De visie die de gemeente bij de transformatie van het gebied voor ogen heeft is vastgelegd in het stedenbouwkundig raamwerk. Dit raamwerk is in het bestemmingsplan vertaald. Daarmee wordt de transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied in gang gezet. In de toekomst is binnen het plangebied geen ruimte voor zware bedrijvigheid.

Uitsluitend bedrijven die op pand, blok of gebiedsniveau te combineren zijn met wonen (dat wil zeggen bedrijven uit de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging) zijn toelaatbaar. Voor het bestaande bedrijfsverzamelgebouw van CePeZed in de spoorstrook, de brandweer- en ambulancepost en het bestaande bedrijfsgebouw tussen de 1^e van der Kunststraat en de 1^e Lulofdwardsstraat (bestemming Bedrijf – 2) wordt hier op een uitzondering gemaakt. Het gebruik van deze locaties als (uitsluitend) bedrijfslocaties is goed inpasbaar in de nieuwe situatie. De bedrijven behorend tot de bestemming Bedrijf -1 zijn ook ingepast. Deze worden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, mede op verzoek van de eigenaar, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de milieu-impact van bestaande bedrijven. De resultaten daarvan zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Hieruit vloeit voort dat alle bestaande feitelijk gevestigde bedrijven kunnen blijven zitten (dit met uitzondering van de bedrijfsschepen die om stedenbouwkundige redenen ongewenst zijn). Daarnaast zijn tevens met de in de verschillende bestemmingen opgenomen toelaatbare milieucategorieën zoveel mogelijk uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Daarbij is uiteraard wel gekeken naar de beperking die deze milieucategorieën tot gevolg hebben voor de mogelijkheid om op naastgelegen gronden milieugevoelige functies te realiseren. Bovendien bevatten de bedrijfsbestemmingen flexibiliteitsbepalingen (zoals een binnenplanse afwijking) op grond waarvan het mogelijk is bedrijven in een hogere of niet genoemde milieucategorie toe laten voor zover deze bedrijven naar hun aard en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met de rechtstreeks via het bestemmingsplan toegelaten bedrijven.

In het bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan de ontwikkeling die de gemeente binnen het plangebied voor ogen heeft. Zoals in de toelichting is beschreven is echter geen sprake van een gedetailleerd uitgewerkt grootschalig project, maar wordt ingezet op ‘kleinschalige projectontwikkeling’ en ‘organische stedenbouw’. Dit vraagt om een bestemmingsplan dat ruimte biedt voor ontwikkeling. Hierdoor wordt de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk gemaakt. De kenmerken van het gebied zijn zodanig dat het bestemmingsplan een globaal karakter kan hebben zonder dat dit onevenredig ten koste gaat van de rechtszekerheid van omwonenden of gevestigde bedrijven. Er is daarom bewust gekozen voor een veelheid aan mogelijk te realiseren functies middels een globaal eindplan. De nieuw te realiseren functies worden getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen.

De gemeente is voornemens om een groot deel van het gebied gefaseerd uit te geven via kleinschalig particulier opdrachtgeverschap. De grond wordt daarbij in kleinere kavels rechtstreeks aan particulieren / eindgebruikers uitgegeven. Daarbij worden de spelregels waarbinnen de kavel kan worden ontwikkeld nader ingevuld middels zogenaamde kavelpaspoorten.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst (transformatie Pionier) en gemeentelijk grondeigendom. Behalve de Pionier locatie vallen alle ontwikkelingen binnen actieve gemeentelijke grondexploitaties waarvan de plansaldi financieel zijn afgedekt. De eerste gronduitgiften in de vorm van kleinschalig opdrachtgeverschap zijn een groot succes en de volgende lichting wordt binnenkort aangeboden. Gelet op het succes is het aannemelijk dat de geprognostiseerde inkomsten gehaald gaan worden. Eventuele verdere risico's worden opgevangen middels de Reserve Grondbedrijf. Uitvoering is hierdoor gegarandeerd. Aanvullende locatie eisen zijn niet noodzakelijk en er bestaat dan ook – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

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

Ra 2012.592 Geelkerken Linskens Advocaten namens Claasen Coatings B.V.
C.M.E. Verhaegh van Geelkerken Linskens Advocaten heeft namens Claasen Coatings B.V. de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Namens mijn cliënten, de besloten vennootschap Claasen Coatings B.V. en haar enig aandeelhouder H.M.J. Claasen Beheer BV., gevestigd aan [adres] en [adres], allen te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van ondergetekende, gelegen aan de Mercuriusweg 11 te Den Haag (waarvan het postadres is: postbus 16131, 2500 BC DEN HAAG), maak ik van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het thans nog ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan “Laakhaven West en Petroleumhaven”.

Cliënten zijn gebruiker respectievelijk gerechtigde van het perceel, kadastraal bekend gemeente ‘s-Gravenhage AC 3999 en AC 3702, plaatselijk bekend als [adres] te Den Haag.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft cliënten aanleiding tot de volgende zienswijzen.

Bestemmingsplan algemeen

Cliënten hebben niet alleen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming op hun perceel, maar ook tegen de wijze waarop met de belangen van de al ter plaatse gevestigde bedrijven wordt omgegaan. Het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan maakt een transformatie van bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Claasen Coatings B.V. is marktleider op het gebied van de distributie van professionele bouwverven in Den Haag en wil dat - waar mogelijk - ook blijven. Cliënten hechten er grote waarde aan de mogelijkheden die hun bedrijfslocatie biedt te behouden. Cliënte is sedert recent gevestigd op de huidige locatie. Voorheen was zij gevestigd aan de Calandkade, doch vanwege de herontwikkeling in het gebied is het bedrijf in overleg met uw gemeentebestuur bewust verplaatst naar de nieuwbouw op de huidige locatie. Middels de huidige locatie wordt immers de centrumfunctie voor het bedrijf behouden.

Zoals op pagina 5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgemerkt is het Laakhaven Westgebied de afgelopen jaren verpauperd als gevolg van het uitblijven van ontwikkelingen. Zo ligt het tegenover het bedrijf van cliënten gelegen perceel al jarenlang braak. De Laakhaven heeft een centrale ligging en is goed bereikbaar. Deze omstandigheden hebben ertoe geleid dat cliënten destijds in dit gebied gevestigd zijn. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de belangen van de toekomstige gebruikers van het gebied prevaleren boven de bestaande, Cliënten vinden dit niet juist. Zo staat in de toelichting op het bestemmingsplan het volgende: “De kern van de nieuwe aanpak is een klant- en marktgerichte benadering, door in te zetten op het kleinschalig opdrachtgeverschap. Hierbij wordt een bouwplan gerealiseerd onder zeggenschap en invloed van de toekomstige gebruikers.” Het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kent geen goede ruimtelijke ordening. Het is volstrekt onduidelijk welke ontwikkeling in het gebied door de gemeente wordt voorgestaan. Diverse “blokken” zijn bestemd voor “gemengde doeleinden”.

Onder deze bestemming vallen vervolgens meerdere gebruiksfuncties variërend van bedrijfsdoeleinden tot wonen, van culturele voorzieningen tot onderwijs. De bestemming “Gemengd-1” telt zelfs 12 gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden zijn veel te ruim en objectief is niet vast te stellen welke ontwikkeling in het gebied wordt voorgestaan. Het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan roept meer vragen dan antwoorden op. Op de gemeente rust een uitgebreide onderzoeksplicht bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Duidelijk moet zijn wat de maximale mogelijkheden van een bestemming zijn. Dit is thans niet het geval. Mitsdien is in strijd met de wet geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemming “bedrijf-3”

Cliënten zijn zoals hiervoor al aangegeven gebruiker respectievelijk gerechtigde van het perceel kadastraal bekend gemeente ‘s-Gravenhage AC 3999 en AC 3702, beter bekend als Waldorpstraat 521 te Den Haag. Op het perceel ligt volgens het vigerende bestemmingsplan “Laakhaven” (vastgesteld d.d. 1 juli 1993) de bestemming “B” oftewel bedrijven.

In het ontwerpbestemmingsplan “Laakhaven West en Petroleumhaven” heeft het perceel de bestemming “bedrijf-3” met de volgende bestemmingsomschrijving:

“5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “bedrijf-3” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 uit de staat van inrichtingen, zoals opgenomen in de bijlage van de plan, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.” Cliënten vinden in de toelichting van het bestemmingsplan de gevolgen voor hun bedrijf in beginsel niet terug.

Enkel wordt genoemd dat bestaande bedrijven gehandhaafd blijven. Raadpleging van de planvoorschriften leidt er vervolgens toe dat op zichzelf genomen de bedrijfsvoering van cliënten gehandhaafd wordt, doch dat de bedrijfsvoering ter plaatse ook bevroren wordt, want mogelijkheden om het bedrijf uit te breiden zijn er nagenoeg niet. Verder wordt het perceel minder geschikt voor andere bedrijven, want blijkens de staat van inrichtingen mogen enkel bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zich ter plaatse vestigen. In het huidige bestemmingsplan is het perceel voor de vestiging van veel meer bedrijven geschikt. Cliënten kunnen met deze niet gemotiveerde en niet ruimtelijk onderbouwde inperking in gebruiksfuncties van het gebouw niet instemmen. Daar komt nog bij dat het bestemmingsplan op dit punt onduidelijk is. Er is enerzijds een staat van activiteiten uitgaande van een gebruik als bedrijventerrein, doch als sprake is van gemengde functies wordt een andere lijst gehanteerd, maar die kent geen categorieën 1 en 2. Cliënten kunnen mitsdien niet instemmen met de wijziging van de bestemming (mogelijkheden) van het perceel.

Bestemming “gemengde doeleinden 1” tegenover locatie cliënten

Het perceel dat is gelegen tegenover het perceel van cliënten en thans braak ligt, heeft de bestemming “gemengde doeleinden 1” verkregen. Volgens artikel 7 van de regels (bladzijde 21) zijn er bedrijven toegestaan, maar ook culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorie licht en middelzwaar, hotels, kantoren, onderwijs, sociale voorzieningen, sportvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en wonen. Cliënten menen dat sprake is van een te brede bestemming en dat mitsdien niet wordt voldaan aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Welk gebruik staat de gemeente op het perceel voor? De huidige wijze van bestemmen doet afbreuk aan de relevante belangen van cliënten. Cliënten weten niet waar zij aan toe zijn en met een dergelijke ruime bestemming kan niet worden uitgesloten dat de uiteindelijke wijze van ten uitvoerlegging van het bestemmingsplan de bedrijfsvoering van cliënten ernstig zal frustreren. Het is een wezenlijk verschil of het perceel een bedrijfsbestemming dan wel een woonbestemming zal krijgen. Op het moment dat het tegenover gelegen perceel een woonbestemming verkrijgt heeft dit verstreckende gevolgen voor de bedrijfsvoering van cliënten en de courantheid van het bedrijf/perceel. Nogmaals, de bestemming van het tegenover gelegen perceel is dusdanig ruim gesteld dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had het meer voor de hand gelegen dat ter plaatse eveneens een bestemming ten behoeve van bedrijven zou zijn opgenomen met daaraan gekoppeld een eventuele wijzigings-/ontheftingsmogelijkheid. In deze opvolgende procedure zullen de belangen van cliënten zelfstandig bekeken worden. Een dergelijke wijze van bestemmen sluit ook meer aan bij de belangen van de omliggende bedrijven.

Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Cliënten hebben grote twijfels bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit het projectdocument met het kenmerk DSO/2012.999 RIS 251778 d.d. 11 september 2012 blijkt dat het plan in zijn eindwaarde een negatief saldo kent van ruim € 45 miljoen. Met het oog op de huidige economische markt kan niet uitgesloten worden dat dit saldo verder in negatieve zin moet worden bijgesteld.

Uit het bestemmingsplan komt geenszins naar voren hoe dit tekort zal worden gedekt. Mitsdien staat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet vast.

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u niet in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan althans niet met de bestemmingen die op het perceel van cliënten dan wel het tegenover gelegen perceel zijn voorgestaan. De keuze van het bestemmen van het plangebied is onvoldoende gemotiveerd en de ruimtelijke onderbouwing is ondeugdelijk. Het bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid. Namens mijn cliënten dien ik mij het recht voor te behouden dit zienswijzengeschrift nader aan te vullen en te motiveren.”

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

Het bedrijf van Claasen Coatings, gevestigd in het pand aan de Waldorpstraat 521, is in werking als service- en distributiecentrum in bouwverf. Het bedrijf is sinds het verlenen van een oprichtingsvergunning op 7 april 1992 opgenomen in het bedrijvenregistratiesysteem van de gemeente Den Haag.

Gelet op de aard van het bedrijf (met name voertuigbewegingen, geen feitelijke synthese van verven binnen de inrichting) kan er van worden uitgegaan dat de geluidbelasting van de omgeving maatgevend is voor de milieuvloed door het in werking zijn van het bedrijf. Daarbij is het bedrijf aangemerkt als een inrichting volgens de SBI-categorie 519 “Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)”, waaraan een bedrijfscategorie 2 is toegekend. Daarmee kan worden geconstateerd dat het bedrijf past binnen de op de betreffende locatie voorgenomen bedrijfsbestemming.

Voor bedrijven die in categorie 2 vallen, moet volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ worden uitgegaan van een invloedsafstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijfspand en de geprojecteerde gemengde bestemming aan de Laakhaven bedraagt 23 meter.

De geprojecteerde gemengde bestemming tussen de Waldorpstraat en de Laakhaven ligt dan ook op een kleinere afstand dan de in de VNG-publicatie voor categorie 2 opgenomen richtwaarde.

De VNG-publicatie gaat voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de milieuzonering uit van twee omgevingsgebiedstypen: een rustige woonwijk c.q. een rustig buitengebied en een ‘gemengd gebied’, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging bij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In het voorliggende geval ligt de geprojecteerde gemengde bestemming tussen de Waldorpstraat en de Laakhaven ingeklemd tussen de relatief druk bereden Neherkade en het spoortracé tussen Den Haag Hollands Spoor en Delft. De gecumuleerde geluidbelasting door het rail- en wegverkeer bedraagt (zoals uit het akoestisch onderzoek kan worden opgemaakt) ter hoogte van de geprojecteerde gemengde bestemming ongeveer 60 dB(A). Dit maakt dat met recht gesproken kan worden van een gemengd gebied. Uit de in paragraaf 2.3 van de VNG-publicatie opgenomen tabel met richtafstanden kan worden opgemaakt dat in geval van een gemengd gebied, kan worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter voor categorie 2 bedrijven. Nu Claasen Coatings kan worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, wordt feitelijk voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen het bedrijfspand en de geprojecteerde gemengde bestemming bedraagt immers 23 meter. Daarmee kan worden geconstateerd dat deze geprojecteerde gemengde bestemming geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Claasen met zich meebrengt.

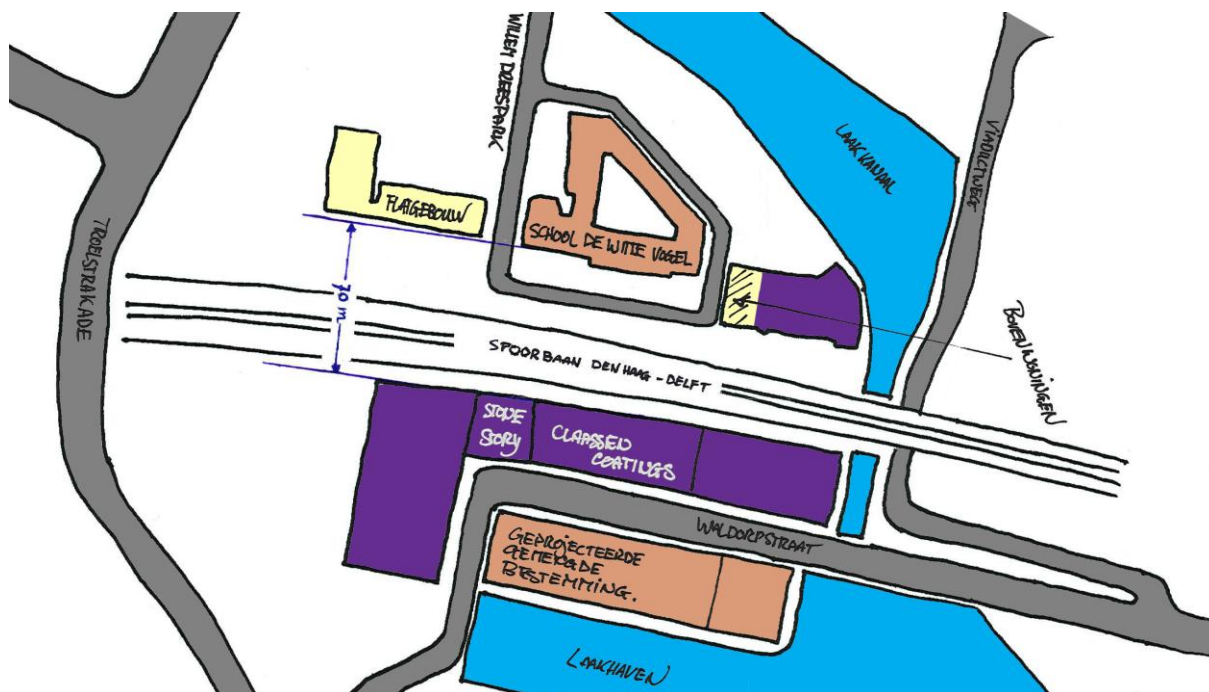
Het college wijst op het feit dat op grond van planregels (artikel 5 lid 5 onder a) de mogelijkheid wordt geboden om niet genoemde bedrijven, waarvan de milieu-invloed gelijk te stellen is aan de voornoemde bedrijfscategorieën, binnen de bestemming te vestigen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is tevens nader onderzocht of het wenselijk is om bedrijven in milieucategorie 3.1 bij recht in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Voor dergelijke bedrijven geldt op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan het bij recht mogelijk maken van bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1 (invloedsafstand 30 meter, feitelijke afstand 23 meter) zullen dan ook voorwaarden moeten worden verbonden op grond waarvan wordt voorkomen dat de milieuvloed op de geprojecteerde milieugevoelige bestemming onaanvaardbaar is. Voor geluid kan daarbij worden uitgegaan van een grenswaarde voor het equivalente geluidmissieniveau van 50 dB(A) als etmaalwaarde. Het kan echter ook zijn dat andere milieuvloeden, zoals geur, stof, of gevaar, bepalend zijn voor de invloed op de geprojecteerde gemengde bestemming. Om een beoordeling van de daartoe getroffen maatregelen mogelijk te maken is er voor gekozen om deze bedrijven niet bij recht, maar pas na toepassing van een binnenplanse afwijking mogelijk te maken.

Tot slot wordt aangegeven dat het beperken van de toegestane categorieën van inrichtingen een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het pand inhouden. De zienswijze gaat in op de beperking van de vestigingsmogelijkheden binnen het pand. Op grond van de vigerende bestemming is daar een bedrijf van categorie 4 toegestaan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit beperkt tot ten hoogste categorie 2. Hierover wordt opgemerkt dat op grond van planregels (artikel 5 lid 5 onder a) de mogelijkheid wordt geboden om niet genoemde bedrijven, waarvan de milieu-invloed gelijk te stellen is aan de voornoemde bedrijfscategorieën, binnen de bestemming te vestigen.

Feitelijk wordt daarmee de ruimte geboden om bedrijven van milieucategorie 4, voor zover daarmee een beperkte milieu-invloed samenhangt, binnen het pand te vestigen. Voor categorie 4 bedrijven geldt op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een invloedsafstand van 100 tot 200 meter. In de bestaande situatie ligt op ongeveer 70 meter ten westen van het pand (achter de spoorbaan) de school De Witte Vogel aan het Willem Dreespark. Even ten zuiden van deze school staat op ongeveer eveneens 70 meter afstand de woonflat aan het Willem Dreespark. De ligging van deze objecten wordt met de volgende figuur verduidelijkt.



Nu deze beide gevoelige objecten ruimschoots binnen de in de VNG-brochure genoemde afstanden liggen, is daarmee feitelijk op voorhand, op grond van milieuwetgeving, de vestiging van een categorie 4 bedrijf, binnen dit pand uitgesloten. In de huidige situatie biedt deze ruimere bestemming dus, op grond van milieuwetgeving, al geen mogelijkheid tot het vestigen van bedrijven uit categorie 4. Daarmee verslechtert het nieuwe bestemmingsplan de courantheid van het object niet. In die zin sluit de beperking van de toegelaten aard van bedrijvigheid die met het bestemmingsplan wordt beoogd aan bij de feitelijke situatie.

In het bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan de ontwikkeling die de gemeente binnen het plangebied voor ogen heeft. Zoals in de toelichting is beschreven is echter geen sprake van een gedetailleerd uitgewerkt grootschalig project, maar wordt ingezet op 'kleinschalige projectontwikkeling' en 'organische stedenbouw'. Dit vraagt om een bestemmingsplan dat ruimte biedt voor ontwikkeling. Hierdoor wordt de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk gemaakt. De kenmerken van het gebied zijn zodanig dat het bestemmingsplan een globaal karakter kan hebben zonder dat dit onevenredig ten koste gaat van de rechtszekerheid van omwonenden of gevestigde bedrijven. Er is daarom bewust gekozen voor een veelheid aan mogelijk te realiseren functies middels een globaal eindplan. De nieuw te realiseren functies worden getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen. De gemeente is voornemens om een groot deel van het gebied gefaseerd uit te geven via kleinschalig particulier opdrachtgeverschap. De grond wordt daarbij in kleinere kavels rechtstreeks aan particulieren / eindgebruikers uitgegeven. Daarbij worden de spelregels waarbinnen de kavel kan worden ontwikkeld nader ingevuld middels zogenaamde kavelpaspoorten.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst (transformatie Pionier) en gemeentelijk grondeigendom.

Behalve de Pionier locatie vallen alle ontwikkelingen binnen actieve gemeentelijke grondexploitaties waarvan de plansaldi financieel zijn afgedekt. De eerste gronduitgiften in de vorm van kleinschalig opdrachtgeverschap zijn een groot succes en de volgende lichter wordt binnenkort aangeboden. Gelet op het succes is het aannemelijk dat de geprognoseerde inkomsten gehaald gaan worden. Eventuele verdere risico's worden opgevangen middels de Reserve Grondbedrijf. Uitvoering is hierdoor gegarandeerd. Aanvullende locatie eisen zijn niet noodzakelijk en er bestaat dan ook – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

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

Ra 2012.593 J.R. Springintveld en D.C. Meijer

J.R. Springintveld en D.C. Meijer hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

“Op dinsdag 9 oktober jl. zijn omwonenden van Laakhaven-West en Petroleumhaven middels een bijeenkomst in de RAC-hallen geïnformeerd over het concept-bestemmingsplan van de gemeente Den Haag aangaande deze gebieden. Wij willen in eerste instantie onze verbazing uiten dat een zienswijze op dit concept-bestemmingsplan kan worden ingediend van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012, terwijl de presentatie pas plaatsvond op 9 oktober 2012. Er zit dus ruim tweeënhalf week tussen de datum dat een zienswijze kan worden ingediend en de dag dat het concept-bestemmingsplan werd gepresenteerd. Voorts kunnen wij ons niet vinden in het concept-bestemmingsplan. Wij wonen ruim 12 jaar met zeer veel plezier in een appartement op de 13 etage van flat De Wijde Laak. We hebben al die tijd vrij uitzicht in alle richtingen. Door hoogbouw her en der in Den Haag is een deel van dit uitzicht reeds weggenomen. Denk hierbij aan de nieuwbouw in Laakhaven Hollands Spoor, Laakhaven Centraal en het nieuwe stadsdeelkantoor aan de Leyweg. Nu zijn er plannen waarbij projectontwikkelaars de vrije hand hebben om tot 50 meter hoog te bouwen. Dit betekent dat we niet alleen een heel groot deel van ons uitzicht en privacy kwijtraken, maar ook het zonlicht in de namiddag en avonduren.

Daarbij achten wij het bijzonder bezwaarlijk dat voor het gebied in ontwikkeling de geluid- en stanknormen naar boven zijn bijgesteld. Dit terwijl de geluid- en stankoverlast voor de maatstaven van een woonwijk ons inziens al vrij hoog is.

We betalen een aanzienlijk maandbedrag aan huur, welke mede bepaald is door de omgeving, het uitzicht en het aantal zonuren. Dit bedrag blijft gehandhaafd, ongeacht of hoogbouw deze aspecten teniet doet.

Dat er nieuwbouw moet komen, staat buiten kijf. Het zal de omgeving hoogstwaarschijnlijk veiliger maken. Wij pleiten echter voor laagbouw en misschien een parkje en een passantenhaven met aanlegsteigers. Zo blijft de omgeving voor de bewoners van de Stieltjesstraat en het Willem Dreespark aangenaam vertoeven én blijven deze bewoners tevreden bewoners.”

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

De informatieavond over het bestemmingsplan is bewust halverwege de ter inzage legging van het bestemmingsplan gehouden. Degenen die na deze avond een zienswijze willen indienen hebben daar dan nog voldoende tijd voor. De informatieavond is ook bewust niet aan het begin van de ter inzage termijn gehouden, omdat bezoekers dan geen gelegenheid zouden hebben om vooraf voldoende kennis te kunnen nemen van de stukken.

In het bestemmingsplan en het onderliggende stedenbouwkundig raamwerk is onderbouwd waarom hoogbouw op de betreffende locatie in de Petroleumhaven stedenbouwkundig wenselijk en aanvaardbaar is. Door de concentratie van woningen, horeca en detailhandel ontstaat hier een aantrekkelijk hart binnen het plangebied, waarvan ook de omliggende wijken kunnen profiteren. Uit het bij het bestemmingsplan gevoegde bezonningsonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare afname van de bezonning.

De milieu-impact van het nieuwe bestemmingsplan is beperkter dan de milieu-impact van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet namelijk in de transformatie van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. De bedrijven die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn goed inpasbaar in een woonomgeving.

De geluidbelasting binnen het plangebied is getoetst aan de hoofdstukken VI (wegverkeerslawaai) en VII (railverkeerslawaai) van de Wet geluidhinder. Daarbij blijkt uit de daarvoor uitgevoerde berekeningen dat in een aantal gevallen sprake zal zijn van een hogere geluidbelasting dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Niettemin blijft de berekende toekomstige geluidbelasting (tot het peiljaar 2023) binnen de bandbreedte die op grond van de Wet geluidhinder toelaatbaar wordt geacht. Daarom wordt met het ontwerp bestemmingsplan een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd en is wat dat betreft sprake van een goede ruimtelijke ordening. Naast enkele hoogteaccenten is in het bestemmingsplan lagere bebouwing opgenomen. In de openbare ruimte wordt, zoals in het stedenbouwkundig raamwerk omschreven, op diverse plekken speelruimte en groen gerealiseerd.

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

Ra 2012.595 Waerdeborch Select B.V.

Namens Waardeborch Select B.V. is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Wij zijn eigenaar van onder andere de percelen Willem Dreespark 323 t/m 325 te Den Haag welke bijna allemaal direct grenzen aan bovengenoemd bestemmingsplan. Voorts huren wij van spoorwegen een stuk grond, dat daar onderaan langs de spoordijk is gesitueerd en overeenkomstig de plankaart dus binnen de grenzen van voornoemd bestemmingsplan is gelegen.

In deze hoedanigheid achten wij onszelf als een belanghebbende en willen wij hiermede naar onze zienswijze over deze planvorming weergeven

1. Op de door ons gehuurde strook grond wordt door onze huurder, van één van bovengenoemde percelen, bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, die niet op de plankaart zijn weergegeven. Dit zou voor ons betekenen, dat indien het bestemmingsplan ongewijzigd van kracht gaat worden, dat deze bedrijfsactiviteiten er officieel niet meer mogen plaatsvinden. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit uw doelstelling is geweest met het ontwerpen van dit bestemmingsplan. Wij dringen er daarom bij deze bij u op aan om deze fout in het plan te herstellen.

2. Voorts is één van onze daar gelegen woningen direct tegen de bestemmingsplangrens aan gesitueerd. Deze woning voldoet ondanks de aanwezige geluidsschermen, mede door de spoorverdubbeling vanuit de jaren negentig, al lang niet meer aan de huidige geluidsnormen. Omdat u in dit plan voornemens bent, om aan de hier tegenoverliggende zijde van de spoordijk, bebouwing toe te staan van 50 m1 hoog met een mogelijke uitbreiding naar zelfs 70 m1 hoog, vrezen wij dat door reflectie van het spoorgeluid tegen deze hoogbouw, na de realisering hiervan, de betreffende woning met mogelijk ook de hieraan grenzende overige woningen, voor ons onverhuurbaar zullen gaan worden. Het verbaast ons dan ook, dat dit aspect niet in het bij dit plan behorende geluidsonderzoek is meegenomen, doch dat dit uitsluitend alleen maar op het nieuwe plan zelf is gericht. Wij achten dit onacceptabel en verwachten van u een planaanpassing hiervoor.

3. Achter onze panden zijn ook woonboten met officiële ligplaatsvergunningen aanwezig, evenals vele andere woonschepen elders in het achterliggende gebied. Sommige van deze woonschepen dienen regelmatig een werf te bezoeken en daartoe hiervoor, via het doorgaande vaarwater in het bestemmingsplangebied, de stad tijdelijk te kunnen verlaten.

Door het intekenen van een overmaatse jachthaven, met slechts de beperkende maatregel van een vrije doorvaartbreedte van 6 m1 kunnen wij u mededelen, dat door de zogenaamde “haakse bocht” die met name in dit gedeelte van het doorgaande vaarwater is gesitueerd, dit nautisch gezien ontoereikend is. Derhalve ook aangaande dit punt, een passende correctie

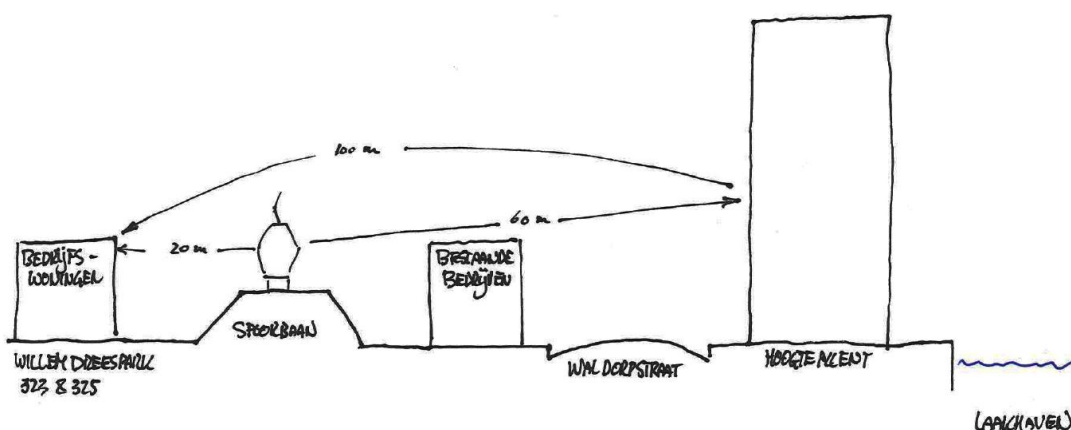
4. In het plan wordt gesproken over een mogelijk, over de Laakhaven, aan te leggen voet- fietsbrug. Vanwege de hierboven aangehaalde woonboten en de wenselijkheid van u als bestuurder zelf, om meer levendigheid op het Haagse stadswater te verkrijgen, lijkt het ons, door afwezigheid van brugbediening in het weekend, zinvol om de doorvaarthoogte van deze brug in ongeopende toestand, minimaal gelijk te houden als van de brug, welk is gelegen in de Waldorpstraat.

5. De bij dit plan behorende onderzoeksrapportage aangaande de flora en fauna, is in het jaar 2007 uitgevoerd en opgesteld. Aangezien flora en fauna bijna alles omvat “wat groeit en bloeit” vragen wij ons af in hoeverre deze rapportage, 5 jaar na dato en dus 5 jaar na volop groeien en bloeien, nog als zijnde “actueel” kan worden beschouwd?”

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

De betreffende strook grond wordt uit dit bestemmingsplan gehaald, omdat het gebruik van deze strook aansluit bij het gebruik van de bedrijven in het Willem Dreespark. De strook grond zal bij de actualisering van het bestemmingsplan voor dat gebied worden betrokken.

Zoals terecht wordt opgemerkt, is in het akoestisch onderzoek in het kader van de hoofdstukken VI en VII van de Wet geluidhinder (weg- en railverkeerslawaai) geen aandacht besteed aan de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten buiten het plangebied. Dit akoestisch onderzoek is erop gericht de goede ruimtelijke ordening van de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De door reclamant bedoelde woningen worden niet met het bestemmingsplan in kwestie mogelijk gemaakt. Bovendien leidt de door reclamant bedoelde hoge bebouwing binnen het plangebied niet tot een noemenswaardige toename van de geluidbelasting ter hoogte van de door reclamant bedoelde – buiten het plangebied gelegen – woningen. De betreffende woningen liggen op relatief korte afstand van de spoorbaan (ongeveer 20 meter). De afstand tussen het hoogteaccent van 50 meter aan de Waldorpstraat en de spoorbaan bedraagt ongeveer 60 meter. De afstand tussen dit hoogteaccent en de door reclamant bedoelde woningen bedraagt ongeveer 100 meter. Voordat het geluid van de spoorbaan via dit hoogteaccent de betreffende woningen bereikt, heeft het een pad van $60 + 100 = 160$ meter afgelegd. Zoals gezegd legt het directe geluid van de spoorbaan een pad af van slechts 20 meter. Dit wordt met de volgende figuur geïllustreerd.



Door dit verschil in overdrachtdemping, dat neerkomt op ongeveer 20 dB(A), is de bijdrage door de reflectie (20 dB(A) lager immissieniveau) alleszins verwaarloosbaar ten opzichte van de directe geluidimmissie door het railverkeer.

Naar aanleiding van de opmerking over de minimale vrije doorvaart wordt voorgesteld de tekst zodanig te wijzigen dat niet wordt gesproken over 6 meter, maar over naar het oordeel van de waterbeheerder voldoende vrije doorvaart.

De doorvaarthoogte van de te realiseren brug over de Laakhaven wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen, maar vormt te zijner tijd onderdeel van dat deel van de planuitwerking.

Het flora- en faunaonderzoek uit 2007 wordt uitsluitend gebruikt om aan te tonen dat het bestemmingsplan ook op dat onderdeel uitvoerbaar is. Een flora- en faunaonderzoek voor een bestemmingsplan kan alleen maar indicatief (en niet erg actueel) zijn door de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar). Bij de realisatie van het stedenbouwkundig raamwerk zal, indien daar aanleiding voor is, een nader en actueel flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd. Dit speelt bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan de kademuur (varens) of de sloop van panden (vleermuizen). Dit is ook in paragraaf 4.9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Ook in het onderdeel natuur in de in paragraaf 4.13 opgenomen tabel worden enkele te nemen maatregelen beschreven.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor zover het betreft de wijziging van de regels over de minimale vrije doorvaart in artikel 17 lid 3 van de planregels.

In het kader van het vooroverleg heeft de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit aangegeven op welk punt het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang ten aanzien van Externe Veiligheid

Deze reactie heeft onvoldoende geleid tot aanpassing van het plan op genoemd punt.

Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente. De zienswijzen hebben betrekking op: externe veiligheid. Ter motivering merken wij het volgende op:

Het provinciaal ruimtelijk belang "Voorzien in een gezonde leefomgeving", zoals verwoord in paragraaf 4.7.5 van de Provinciale Structuurvisie is onvoldoende geborgd. In de Provinciale Structuurvisie is de ambitie neergelegd om grote groepen mensen te beschermen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen door op basis van een verantwoord groepsrisico aannemelijk te maken dat op termijn wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Wij zien een heldere afweging van de diverse belangen in het vastgestelde bestemmingsplan graag tegemoet. Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

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

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland over de verantwoording van het groepsrisico ten gevolge van het LPG-tankstation aan de Neherkade 2980. Aan het groepsrisico is, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen harde wettelijke grenswaarde verbonden. De wetgever heeft gekozen voor een verantwoordingsplicht door de gemeenteraad (deze verantwoordingsplicht komt tot uiting in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). De wetgever heeft ten behoeve van deze verantwoordingsplicht een zogenaamde oriënterende waarde geïntroduceerd. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen is deze waarde gebaseerd op de kans en het effect van een calamiteit. Dit is geen harde norm. De provincie heeft in het overleg echter aangegeven dat een groepsrisico boven de oriënterende waarde van uit de Provinciale Structuurvisie onwenselijk wordt geacht. Op termijn moet volgens de Provinciale Structuurvisie worden gestreefd naar een groepsrisico op of onder de oriënterende waarde. Dit is ook als zodanig verwoord in de door de provincie ingediende zienswijze.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier (9 juli 2009) is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college werd opgedragen duidelijkheid te verschaffen over het betreffende verkooppunt en voor deze locatie een voorstel aan de raad te doen voor een bestemming (waarbij verkooppunt motorbrandstoffen met LPG uitgesloten is) en waaraan minimale risico's voor de volksgezondheid zijn verbonden. Deze motie wordt, gelijktijdig met de behandeling van onderhavig raadsvoorstel, beantwoord. Inmiddels zijn er na het aannemen van de motie een aantal feiten en omstandigheden gewijzigd:

- de LPG opslagtank is verplaatst, waardoor aan de wettelijke eisen met betrekking tot het plaatsgebonden risico wordt voldaan. De inhoud van de opslagtank bedraagt nu 20 m³;
- de doorzet (aantal m³ LPG verkoop) is beperkt tot 1000 m³/jr;
- de tankwagens zijn voorzien van een hittewerende bekleding;
- de realisatie van de studentenhuisvesting hoek Neherkade/Slachthuislaan gaat niet door.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen hebben gesprekken plaatsgevonden met BP over het staken van de verkoop van LPG. BP heeft echter te kennen gegeven geen aanleiding te zien tot het aanpassen van de wijze van exploiteren van het tankstation.

Het groepsrisico-onderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd gaat, rekening houdend met bovengenoemde wijzigingen, uit van het volgende groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde:

	huidig	toekomst
Bevoorrading overdag	1,03	1,03
Bevoorrading 's avonds	1,03	1,12

Naar aanleiding van de overleggen met de provincie is het groepsrisico-onderzoek geactualiseerd. Tijdens deze actualisatie is gebleken dat er in het aanvankelijke onderzoek sprake was van foutieve invoer van het aan het onderzoek ten grondslag liggende model. Uit het geactualiseerde onderzoek volgt het volgende groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde:

	huidig	toekomst
Bevoorrading overdag	1,12	1,12
Bevoorrading 's avonds	1,57	1,98

Naar aanleiding van het geactualiseerde onderzoek stelt het college het volgende voor:

- De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om zogenaamde venstertijden voor de aanlevering van LPG bij het LPG-tankstation op te nemen. Bevoorrading van het tankstation dient overdag plaats te vinden. Hierdoor zal een verbetering van het groepsrisico plaatshebben.
- In het bestemmingsplan wordt geborgd dat voor het bouwplan Soho C (bouwblok LW8 van het stedenbouwkundig raamwerk) slechts vergunning kan worden verleend als deze venstertijden zijn ingevoerd.

Om uitvoering te geven aan deze inspanningsverplichting wordt overleg gevoerd met de exploitant en leverancier van het tankstation en wordt de inzet van juridische middelen onderzocht. Om de mogelijkheden tot vergunningverlening voor bouwplan Soho C (bouwblok LW8 van het stedenbouwkundig raamwerk) te koppelen aan de invoering van venstertijden bij het LPG-tankstation stelt het college voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is bovengenoemd geactualiseerd onderzoek bijgevoegd (zie Staat van Wijzigingen).

Over bovenstaande is uitvoerig overleg gevoerd met de provincie. De provincie vraagt aan de gemeente, op basis van voor haarzelf bindend beleid, om een groepsrisico dat onder de oriënterende waarde ligt. Op die manier maakt de provincie van deze oriënterende waarde een 'norm'. De verantwoording van het groepsrisico is een lokale, gemeentelijke afweging. De in het bestemmingsplan en dit raadsvoorstel opgenomen verantwoording van het groepsrisico voldoen in de visie van het college aan de wettelijk daaraan gestelde eisen.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming ter plaatse van Laakhaven West en Petroleumhaven. Daarnaast wordt op een aantal locaties uitgegaan van consolidering van de bestaande situatie. Voor de nieuwe ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

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 minste 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 horecadoweleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;*
- *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².*

Bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

In dit bestemmingsplan wordt op verschillende locaties de bouw van een hoofdgebouw voorzien, waardoor de gemeente in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. 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.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst (transformatie Pionier) en gemeentelijk grondeigendom. Behalve de Pionier locatie vallen alle ontwikkelingen binnen actieve gemeentelijke grondexploitaties waarvan de plansaldi financieel zijn afgedekt. Eventuele risico's worden opgevangen middels de Reserve Grondbedrijf. Uitvoering is hierdoor gegarandeerd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Bedrijf – 1 wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, of wordt een exploitatieplan vastgesteld

Daarnaast 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

Uit telefonisch overleg met het Hoogheemraadschap is gebleken dat het waterpeil zoals opgenomen in paragraaf 4.10.2 van de toelichting geen 0,40 m – NAP, maar 0,43 m – NAP bedraagt.

Het akoestisch onderzoek is tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan verder verfijnd. Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Bij de planvoorbereiding van de woningen in de bestemming Gemengd – 3 is behoefte aan twee extra bouwlagen ten opzichte van de mogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan. Stedenbouwkundig bestaat hier geen bezwaar tegen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken is geconstateerd dat hier geen bezwaar tegen bestaat.

Er is geconstateerd dat de tekst in paragraaf 3.3.5.3 van de toelichting over levensovertuiging qua terminologie niet aansluit bij de in de regels gehanteerde terminologie. Dit is aangepast.

In verband met de verhuurbaarheid van de RAC-hallen zijn enkele verzoeken gekomen om de daaraan toegepaste bestemming verder te verruimen. Planologisch bestaat geen bezwaar tegen het toevoegen van de functies: sport, welzijnsvoorzieningen, sociale voorzieningen en onderwijs.

Bij de bespreking van het projectdocument Laakhaven West en Petroleumhaven in de commissie Ruimte van woensdag 14 november 2012 is aandacht gevraagd voor het thema duurzaamheid in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan besteedt op meerdere plaatsen aandacht aan duurzaamheid. In Hoofdstuk 4.13 'Gebiedsgericht milieubeleid' worden diverse thema's als bodem, geluid, lucht, water, natuur en klimaat besproken. Met name laatstgenoemde thema kan gezien worden als 'duurzaamheidsparagraaf'. De huidige tekst wordt uitgebreid (zie Staat van Wijzigingen).

Deze ambtshalve wijzigingen zijn tevens opgenomen in onderstaande staat van wijzigingen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting

- In paragraaf 3.3.5.3 worden de zinnen ‘De omschrijving van de bestemming Maatschappelijk (M) is daarom zo omschreven dat ook gebedsruimten mogelijk zijn. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de wens om ‘Mandirs’ in het gebied te realiseren.’ gewijzigd in ‘Het bestemmingsplan maakt levensbeschouwelijke voorzieningen mogelijk binnen de bestemming Gemengd – 3. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens om ‘Mandirs’ in het gebied te realiseren.’
- paragraaf 4.3, externe veiligheid is geactualiseerd met de in dit raadsvoorstel voorgestelde inspanningsverplichting voor de invoering van venstertijden voor de aanlevering van LPG bij het LPG tankstation aan de Neherkade 2980;
- In paragraaf 4.10.2 is de zin ‘Het waterpeil bedraagt 0,40 m – NAP.’ aangepast in ‘Het waterpeil bedraagt 0,43 m – NAP.’
- In paragraaf 4.13 wordt de tekst in tabel (onderdeel klimaat):
‘Volgens de landelijke normen dient CO2 neutraal te worden gebouwd. Kleinschalig opdrachtgeverschap is een van de speerpunten van de gemeente Den Haag. Op verschillende locaties binnen het plangebied kunnen burgers een kavel kopen en daar naar eigen inzicht een woning realiseren (met een minimum aan randvoorwaarden). Dit biedt kansen voor duurzame stadsontwikkeling omdat de initiatiefnemer als eindgebruiker baat heeft bij duurzame oplossingen. Duurzame stedenbouw ondersteunt duurzaamheid bij kleinschalig opdrachtgeverschap met voorbeelden en advies. Doel is het optimaliseren van duurzaamheidsaspecten op het niveau van kavel en buurt.’

aangepast in:

‘De rijksoverheid en de bouwpartijen in Nederland hebben afgesproken uiterlijk in 2020 alle nieuwbouw CO2-neutraal te bouwen, met een tussenstap van 50% CO2-reductie in 2015. Kleinschalig opdrachtgeverschap is een van de speerpunten van de gemeente Den Haag. Op verschillende locaties binnen het plangebied kunnen burgers een kavel kopen en daar naar eigen inzicht een woning realiseren met een minimum aan randvoorwaarden. Dit biedt kansen voor duurzame stadsontwikkeling omdat de initiatiefnemer als eindgebruiker baat heeft bij duurzame oplossingen. Duurzame stedenbouw komt neer op ondersteuning bij kleinschalig opdrachtgeverschap met voorbeelden en advies. Doel is het optimaliseren van duurzaamheidsaspecten op het niveau van kavel en buurt. Hierbij komen thema’s aan de orde als gebruik van duurzame materialen, opvang en opslag van hemelwater, gebruik maken van subsidiëringmogelijkheden voor groene daken, lage temperatuur klimatisering en andere adviezen op het gebied van energiebesparing. Partijen zullen worden uitgenodigd om de nieuwbouw bij voorkeur te voorzien van lage temperatuur klimatisering. Dit kan bij voorbeeld via warmte-koude bronnen zoals het water uit de Laakhaven, maar ook op het lagere schaalniveau van het bouwblok door gebruik te maken van een warmte koudebron in de bodem. Wanneer hiervoor leidingen door het gebied nodig zijn, dan kunnen deze onder de bestaande of aan te leggen infrastructuur worden aangelegd. Hiervoor is geen ruimtelijke reservering op de verbeelding van het bestemmingsplan nodig. Daarnaast wordt bij de inrichting van de openbare ruimte uitgegaan van residentiekwaliteit, waarbij vooral wordt ingezet op hergebruik van de bestaande materialen. Niet alleen vanuit het gewenste beeld van een stoere, jazzy uitstraling maar ook vanuit duurzaamheid. Niet alle goede materialen afvoeren en vervangen door nieuwe materialen, maar een goede afweging maken van de materialen die nog jaren mee kunnen.’

- Aan de tekst in paragraaf 5.2 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: ‘De kades behouden hun karakteristieke havenelementen zoals de twee kranen en een robuuste inrichting. In het water komen mogelijk drijvende attracties, permanente of tijdelijke functies, historische schepen en recreatievaart. Belangrijk is ook dat het water meer zichtbaar en de kade een openbare en aantrekkelijke ruimte wordt. De ‘vaste’ woon- en bedrijfsschepen aan de Calandkade passen niet binnen deze visie en zullen moeten verdwijnen.’
- De tekst van de 4^e en 5^e alinea van hoofdstuk 6 van de toelichting wordt geactualiseerd. De nieuwe tekst luidt als volgt:

‘Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst (transformatie Pionier) en gemeentelijk grondeigendom. Behalve de Pionier locatie vallen alle ontwikkelingen binnen actieve gemeentelijke grondexploitaties waarvan de plansaldi financieel zijn afgedekt. Eventuele risico’s worden opgevangen middels de Reserve Grondbedrijf. Uitvoering is hierdoor gegarandeerd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Bedrijf – 1 wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, of wordt een exploitatieplan vastgesteld

Daarnaast 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – besloten geen exploitatieplan vast te stellen.’

- Het in de bijlage bijgevoegde onderzoek naar het groepsrisico is geactualiseerd. De versie van 30 september 2011 met kenmerk 112082 is vervangen door de versie van 13 september 2012 met kenmerk 122362
- Het in de bijlage bijgevoegde akoestisch onderzoek is geactualiseerd. De versie van 10 september 2012 met kenmerk R812040aaA3 is vervangen door de versie van 17 september 2012 met kenmerk R812040aaA3
- Het in de bijlage bijgevoegde onderzoek naar de milieu-invloed van bestaande bedrijven is geactualiseerd. De versie van 26 september 2011 met kenmerk 95013512 vervangen door de versie van 14 november 2012 met kenmerk 95013512

Verbeelding

- De bestemming Bedrijf – 1 is voorzien van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied (kaartfragment 1)
- Aanpassing plangrens bij Willem Dreespark (kaartfragment 2)
- De bouwhoogte van de twee bouwvlakken in de bestemming Gemengd – 3 met een huidige bouwhoogte van 26 meter wordt verhoogd naar 33 meter (kaartfragment 3)

Regels

- In artikel 3 (bestemming Bedrijf – 1) is een nieuw lid ingevoegd met daarin opgenomen wijzigingsregels die de wijziging van de bestemming Bedrijf-1 naar de bestemmingen Gemengd - 1, Verkeer - Verblijfsgebied en Verkeer - Straat onder voorwaarden mogelijk maakt:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Gemengd -1, Verkeer – Straat en Verkeer – Verblijfsgebied een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de maximale bouwhoogte worden verhoogd tot 17 meter;
- b. in uitzondering hier kan de maximale bouwhoogte voor maximaal 50% van de bebouwing aan de kade, buiten de aanduiding ‘veiligheidszone – lpg’, maximaal 26 meter bedragen;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet uit onderzoek blijken dat aan de Haagse bezonningsnorm wordt voldaan;
- e. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en indien van toepassing een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden doorlopen;
- f. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet blijken dat de kwaliteit van de bodem op de bouwlocatie geschikt is voor het bedoelde gebruik van die locatie;
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet resulteren in een onevenredige aantasting van de zich daar bevindende flora en fauna;

- h. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag, voor zover gelegen binnen het invloedsgebied, niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico rondom het LPG tankstation (externe veiligheid).
- In artikel 10 (bestemming Gemengd – 4) worden in het eerste lid (bestemmingsomschrijving) de functies onderwijs, sociale voorzieningen, sport en welzijnsvoorzieningen toegevoegd
 - In artikel 17 lid 1 onder g is de tekst ‘het gebruik als ligplaats voor woonschepen en bijbehorende bouwwerken’ aangepast in ‘het gebruik als ligplaats voor woon- en bedrijfsschepen en bijbehorende bouwwerken’
 - In artikel 17 lid 3 is de zin ‘Bij de realisatie van de jachthaven als bedoeld in het eerste lid onder f wordt een minimale vrije doorvaart van 6 meter in acht genomen.’ aangepast in ‘Bij de realisatie van de jachthaven als bedoeld in het eerste lid onder f wordt naar het oordeel van de waterbeheerder voldoende vrije doorvaart voor het scheepsverkeer in acht genomen.’
 - De tekst behorend tot artikel 25 lid 3 (Veiligheidszone – lpg) onder 2 als volgt te wijzigen en aan te vullen:
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' mogen uitsluitend kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd indien daarbij rekening wordt gehouden met de zelfredzaamheid. Een omgevingsvergunning voor een kwetsbaar object binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Gemengd-1, voor zover gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone – lpg', kan slechts worden verleend als het groepsrisico, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, is afgenomen als gevolg van de invoering van venstertijden voor aanlevering van LPG bij het LPG tankstation aan de Neherkade 2980.

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 20 november 2012,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. de zienswijzen van Van Cromvoirt namens Rumphorst Holding B.V. (Ra 2012.590), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor zover het betreft het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Bedrijf -1 en voor wat betreft de overige punten ongegrond te verklaren.
- III. de zienswijzen van Waerdeborch Select B.V. (Ra 2012.595), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor zover het betreft de wijziging van de regels over de minimale vrije doorvaart in artikel 17 lid 3 van de planregels en voor wat betreft de overige punten ongegrond te verklaren.
- IV. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.

- V. tot herziening van de op het plangebied Laakhaven West en Petroleumhaven betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Laakhaven, vastgesteld bij raadsbesluit 208, d.d. 01-07-1993;
 - Bestemmingsplan Laakhaven, 2^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 124, d.d. 10-05-2001;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25-11-2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010.
- VI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0192FLaakhavenW-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0192FLaakhavenW-ondergrond.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 Laakhaven West en Petroleumhaven geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2012.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen, inclusief verslag hoorzitting, en het Ontwerpbestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer van de Griffie, map no. 85.

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0192FLaakhavenW-40ON in NL.IMRO.0518.BP0192FLaakhavenW-50VA.