

Voorstel van het college inzake vaststelling beheersverordening Willemspark.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 19 februari 2013 (rm 2013.025-RIS 256819, DSO/2013.158) heeft het college aan de raad de ontwerp-beheersverordening Willemspark toegezonden.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een beheersverordening voor het plangebied "Willemspark e.o." op.

- Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de Wro is een nieuw ruimtelijk instrument naast het bestemmingsplan geïntroduceerd: de beheersverordening. Deze verordening beoogt gemeenten een eenvoudig instrument te bieden om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. De gemeenteraad kan, voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt geregeld. Voorliggende beheersverordening "Willemspark e.o." vormt het bindende kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het gebied dat is vastgelegd op de kaart en voorschriften behorende bij deze verordening.
- Het plangebied valt ten dele binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht Willemspark e.o., zoals dat op 21 juli 1971 is aangewezen (zie Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6 bij de regels), alsmede binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum, van 28 juni 1994 (zie Bijlage 7 en Bijlage 8 bij de regels). Daarnaast valt het plangebied ten dele binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht Archipelbuurt/Willemspark II, zoals aangewezen op 25 juli 1996 (zie Bijlage 9 bij de regels). Ingevolge artikel 14 van de Monumentenverordening van Den Haag moeten de stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd in een beschermend plan. Met de beheersverordening voldoet de gemeente aan deze verplichting.
- Op grond van de Wro moeten alle nieuwe plannen, ook deze beheersverordening, "digitaal raadpleegbaar" beschikbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. De beheersverordening voldoet aan deze eis.

- *Doel*

De gemeente Den Haag heeft zich tot doel gesteld om in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een actualisering te laten plaatsvinden van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen. Dit is vastgelegd in de "Nota bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020", die op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is ingegaan op de mogelijkheden die het instrument van de beheersverordening biedt in relatie tot de actualiseringsoperatie voor beheergebieden.

Het plangebied is voor wat betreft het bestemmingsplan Willemspark I in de nota opgenomen als prioriteit 2 en als prioriteit 3 met betrekking tot het bestemmingsplan Burgemeester de Monchyplein. Daarnaast is aan het bestemmingsplan Willemspark I destijds gedeeltelijk goedkeuring onthouden voor zover het betreft het adres Nassaulaan 8. Dit adres is om die reden in de nota als prioriteit 1 benoemd. De bestemmingsplannen Willemspark I en Burgemeester de Monchyplein zijn plannen die onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen en waarvoor in principe een adequaat juridisch-planologisch kader geldt. De betreffende bestemmingsplannen waren bedoeld om de woonfunctie te versterken en het bijzondere karakter van de gebieden veilig te stellen. Het ruimtelijke beleid voor de plangebieden samen wordt vervangen door deze beheersverordening. Het doel van de beheersverordening "Willemspark e.o." is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Gezien het feit dat beide gebieden, Willemspark I en Burgemeester de Monchyplein, voor het overgrote deel uit uitontwikkelde (woon)gebieden bestaan, er zich de afgelopen jaren geen ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende tien jaar ook niet worden verwacht, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen.

Het ruimtelijke beleid, dat nu is neergelegd in verschillende bestemmingsplannen, wordt vervangen door deze beheersverordening. De juridische situatie zoals die in de bestemmingsplannen is vastgelegd, vormt het uitgangspunt voor de beheersverordening. De karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies worden bij deze beheersverordening als uitgangspunt genomen. Met de beheersverordening “Willemspark e.o.” wordt voor het betreffende plangebied voldaan aan de in de nota vastgelegde en de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende actualiseringsplicht.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het gebied Willemspark is gelegen direct buiten de omgrachting van de oude stad en betreft een uit de 19e eeuw daterend villapark. Het is vernoemd naar Koning Willem II, die op dit terrein een landschapstuin (het Willemspark) liet aanleggen. Het gebied rond het Burgemeester de Monchyplein is gelegen tussen het gebied Willemspark en de Archipelbuurt. Op het terrein stond voorheen het in de jaren 90 afgebroken stadhuis. Vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw is rond het plein nieuwe woonbebouwing opgericht naar een ontwerp van de Spaanse architect Ricardo Bofill.

Om te komen tot een logisch begreemd plangebied voor deze beheersverordening, is rekening gehouden met de aangrenzende plangebieden Zeeheldenkwartier, Sint Jacobskerk e.o., Binnenhof e.o., Archipelbuurt/Willemspark II en het stratenpatroon en verloop. Om die reden wijkt de beheersverordening op ondergeschikte onderdelen af van de begrenzing van de bestemmingsplannen Willemspark I en Burgemeester De Monchyplein. De afwijking van de vigerende begrenzing heeft daarnaast betrekking op de randen van het plangebied, waarbij het hart van de weg in plaats van de gevelrooilijn de plangrens gaat vormen in de beheersverordening. De reden is, dat op deze wijze beter rekening kan worden gehouden met verspringende rooilijnen, overkragingen, erkers etc.

Het plangebied van deze beheersverordening wordt globaal begrensd door:

Mauritskade, Zeestraat, Javastraat, Alexanderplein, Alexanderveld, Burgemeester Patijnlaan, Nassaplein en Schelpkade.

- *Geldende planologische regelingen*

De beheersverordening Willemspark e.o. vervangt (gedeeltelijk) de volgende regelingen:

1. bestemmingsplan Willemspark I, vastgesteld d.d. 21-06-1982;
2. bestemmingsplan Burgemeester De Monchyplein, vastgesteld d.d. 02-06-1994;
3. uitwerkingsplan Burgemeester De Monchyplein (woontoren), vastgesteld d.d. 23-05-2000;
4. verordening (12/1956) Willemspark, vastgesteld d.d. 03-09-1956;
5. bestemmingsplan Archipelbuurt/Willemspark II, vastgesteld d.d. 11-1-1982.

Bovenstaande regelingen worden –voor zover ze op het plangebied zien- door deze beheersverordening vervangen en komen daarmee te vervallen. Voor wat betreft het onder 5 genoemde bestemmingsplan ziet dit slechts op een deel van de verkeerswegen langs de plangrens, waarbij het hart van de weg, in plaats van de gevelrooilijn, de plangrens gaat vormen in de beheersverordening. De reden is dat op deze wijze beter rekening gehouden kan worden met verspringende rooilijnen, overkragingen, erkers, etc.

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

- Paraplulherzeling Detailhandel Vuurwerk. In de Paraplulherzeling Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk. Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarbij verkoop of opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt.

- Paraplulherzeling Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door de Paraplulherzeling Seksinrichtingen (2004) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.

- Paraplubestemmingsplan Archeologie (2010). In dit paraplubestemmingsplan wordt ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en worden regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan bouwvergunningen.

PROCEDURE

- *Inspraaktraject*

De Wro kent geen specifieke procedurevoorschriften voor de beheersverordening. De zienswijzen-procedure is niet van toepassing op een beheersverordening.

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 19 februari 2013, kenmerk DSO/2013.157, RIS 256818, heeft het college besloten inspraak met betrekking tot de ontwerp-beheersverordening Willemspark te laten plaatsvinden op basis van de Inspraak- en participatieverordening Gemeente Den Haag 2012.

- Terinzagelegging ontwerp-beheersverordening

Bij de voorbereiding van de beheersverordening zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners betrokken (d.w.z. de vooroverlegpartners zoals die voor bestemmingsplannen worden benaderd).

Op 25 februari 2013 is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van de ontwerp-beheersverordening toegezonden. De ontwerp-beheersverordening heeft van 1 maart tot en met 11 april 2013 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. De ontwerp-beheersverordening was tegelijkertijd in te zien op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 28 maart 2013 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de ontwerp-beheersverordening. Er zijn vier belangstellenden verschenen.

De beheersverordening bestaat uit de plankaart NL.IMRO.0518.BV 0257EWillemspark-40ON.dgn en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, bij raadsmededeling reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam</u>	
1.	DSO_SO/2013.4334	Stichting Bewonersorganisatie Archipel & Willemspark
2.	DSO_SO/2013.4400	mr. A.M.M. Ferwerda
3.	DSO_SO/2013.3917	Hoogheemraadschap van Delfland

Ontvankelijkheid inspraakreacties

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

Instemmende reacties

Tevens zijn er twee instemmende reacties binnengekomen.

1. Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden heeft bij brief van 9 april 2013 instemmend gereageerd. Daarbij is Aangegeven, dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn, die een relevante impact op het plangebied kunnen veroorzaken. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft besloten in het kader van de externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot deze beheersverordening.

2. Gasunie,

De Gasunie heeft bij mail van 26 februari 2013 instemmend gereageerd. Daarbij is aangegeven, dat de beheersverordening is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat de plangebieden buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leidingen vallen. Daarmee staat vast dat deze leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Deze twee reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

Behandeling inspraakreacties

1. Stichting Bewonersorganisatie Archipel & Willemspark

De Stichting Bewonersorganisatie Archipel & Willemspark (nader te noemen: Bewonersorganisatie) heeft met betrekking tot de ontwerp-beheersverordening "Willemspark e.o." een inspraakreactie ingediend, waarin het volgende wordt aangevoerd.

De verordening geeft regels voor een nieuw en een oud gebied: het Burgemeester de Monchyplein en omgeving (plan Bofill) en het gebied rond Plein 1813.

Voor het gebied rond Plein 1813 vervangt de verordening het bestemmingsplan "Willemspark I".

Dit gebied wordt begrensd door Schelpkade, Mauritskade, Zeestraat en achterzijde van de Javastraat. De meeste gebouwen zijn aangewezen als beschermd rijks- of gemeentemonument. Veel bomen in particuliere tuinen en in het openbaar gebied staan op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen. Het gebied is aangemerkt als rijksbeschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan "Willemspark I", daterend uit 1982, is een beschermend plan.

Het bevat gedetailleerde bouw- en gebruiksvoorschriften, die beogen de karakteristieke historische waarden van het gebied, de bebouwing en de open structuur te bewaren. De bewonersorganisatie heeft zich gericht op de vraag of de beheersverordening een gelijkwaardige bescherming biedt aan dit fraai aangelegde, bij uitstek beeldbepalende gedeelte van onze stad.

1. De bewonersorganisatie heeft waardering voor de zorgvuldige manier waarop de bestaande situatie is weergegeven. De bouw- en goothoogten en de bouwvlakken zijn nauwkeurig begrensd. Bebouwing van de voor het aanzicht zo belangrijke buitenranden is terecht uitgesloten (het gebied met de aanduiding sba-abg), precies zoals in het oude bestemmingsplan. De dubbel bestemming "waarde-cultuurhistorie" geeft een belangrijke mogelijkheid de bestaande waarden te behouden, omdat deze voorziet in een verbod- en vergunningstelsel voor werken die de waarden van het gebied kunnen schaden. Uit de toelichting leiden wij af, dat deze dubbelbestemming is bedoeld voor het hele gebied van de verordening. Op de plankaart is de dubbelbestemming weergegeven door de letters WR-C in de Alexanderstraat en ook door plustekens over het hele plangebied. Aangevoerd wordt, dat de plustekens ontbreken bij de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie in het renvoi. Verzocht wordt dit toe te voegen.

2a. De bewonersorganisatie begrijpt dat de gemeente ervoor heeft gekozen bestaande feitelijke en op grond van het oude plan toegestane situatie vast te leggen. De mogelijkheden tot het oprichten van bebouwing buiten het bouwvlak lijken niet groter dan onder het oude plan was toegestaan. Feitelijk wordt echter wel een verruiming gegeven, doordat bijgebouwen die in het oude plan niet in de bouwstrook waren opgenomen, nu wel binnen het bouwvlak zijn getrokken, zodat daarbuiten nog bouw mogelijkheden overblijven. Dit is bijvoorbeeld gedaan met de vóór 1980 geplaatste tussen- en achterbouw in het plandeel met de bestemming "Gemengd" aan de Alexanderstraat Oostzijde, het dichtst bij Plein 1813 (Alexanderstraat 11). Die tussenbouw werd in het oude plan op de plankaart wel ingetekend maar behoorde niet tot de bouwstrook. Dit betekent dat de tussenbouw meetelde als erfbebouwing. Eenzelfde situatie doet zich voor bij andere panden aan de Alexanderstraat. Wij vinden het van belang dat het onderscheid tussen het 19' eeuwse hoofdgebouwen de (storende) tussenbouw blijft gehandhaafd en dat uitbreiding van de erfbebouwing wordt tegengegaan. Aangevoerd wordt dat het bouwvlak beperkt moet blijven tot het hoofdgebouw, zonder de latere toevoeging.

2b. Hetzelfde geldt voor het plandeel in de N.O. ronding van Plein 1813 (Plein 1813, nr. 2 "Het Buitenhuis"). Ook daar is een achterbouw, daterend van vóór het bestemmingsplan, in het bestemmingsplan niet en in de verordening wel als bouwvlak bestemd, met als gevolg dat nog bouw mogelijkheden overblijven op het kwetsbare voorterrein naast het hoofdgebouw, dat ook de bestemming "Gemengd" heeft gekregen. Wij hebben hiertegen bezwaar, omdat het open erf naast het hoofdgebouw van groot belang is om de open structuur te handhaven, die een van de belangrijkste karakteristieken is van het plangebied. Bebouwing van dit erf kan ook worden uitgesloten door de begrenzing van het niet te bebouwen gebied (sba-abg) aan de achterzijde van dit terrein te leggen. Hiermee worden geen bestaande rechten ingeperkt, want onder het oude plan gold de achterbouw als erfbebouwing en was verdere erfbebouwing, gezien het maximum van 15%, niet of nauwelijks mogelijk. Ook als ervan wordt uitgegaan dat onder het oude plan nog wel mocht worden gebouwd op het voorterrein naast het hoofdgebouw hoeft de gemeente die mogelijkheid niet te handhaven: als een bouw mogelijkheid gedurende 40 jaar niet is gebruikt is volgens vaste jurisprudentie sprake van passieve risico-aanvaarding en bestaat geen recht op planschade. Hoewel wij in het algemeen zeker geen beperking van bestaande rechten bepleiten, menen wij dat dit plandeel een speciale afweging verdient, juist ook omdat de andere hoofdgebouwen aan het Plein 1813 wel zo zijn omgrensd, dat het aanzicht niet kan worden verstoord door bijgebouwen. Aangevoerd wordt dat aanpassing van dit plandeel het belang dient van de bescherming van het stadsgezicht.

2c. Op enkele plaatsen in het plangebied zijn bouwvlakken ingetekend waar zich gebouwen bevinden die met een tijdelijke vrijstelling zijn gebouwd (artikel 17 WRO). Zeker is dit het geval op het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" hoek Mauritskade (Haagse Schoolvereniging). De bewonersorganisatie heeft geen overzicht welke gevallen er nog meer te vinden zijn. De gemeente moet dat wel hebben.

Aangevoerd wordt dat gebouwen die met een tijdelijke vrijstelling zijn gebouwd, in de beheersverordening niet als bouwvlak moeten worden bestemd.

3. Over het plangebied Burgemeester de Monchyplein en omringende straten merken wij op dat het kantoorgebouw aan het Alexanderveld, waar onder andere het LEI is gevestigd, de bestemming "Wonen-2" heeft gekregen. Dit lijkt een vergissing te zijn.

Samenvattend verzoeken wij u de verordening aan te passen wat betreft

1. het renvooi (WR-C),
2. de plandelen waar (bij)gebouwen, die in het oude plan niet binnen de bouwstrook vielen of met tijdelijke vrijstelling zijn gebouwd, als bouwvlak zijn bestemd, en
3. de bestemming "Wonen-2" op eerdergenoemd plandeel.

Tenslotte merken wij op dat de naam van de verordening verwarring kan geven, omdat ook het gebied tussen de Schelpkade en de Koninginnegracht bekend staat als Willemspark. In het geldende bestemmingsplan is dat gebied aangeduid als Willemspark 11. Voor het gebied van de verordening lijkt "Willemspark I en Monchyplein" een geschikter benaming dan "Willemspark e.o." Wij zien uw reactie tegemoet en worden graag op de hoogte gehouden van het vervolg van de procedure.

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

1. De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie ligt over het gehele plangebied en is op de plankaart weergegeven met zogenaamde plustekens. De cultuurhistorische waarden zijn hiermee volledig verankerd. De Bewonersorganisatie merkt echter terecht op dat de zogenaamde plustekens behorend bij deze dubbelbestemming niet in het renvooi bij de bestemming zijn ingetekend. Het feit dat het vakje leeg is betreft een omissie bij het maken van de plankaart. Deze zogenaamde plustekens worden alsnog aan het renvooi toegevoegd.

2a. Vastgesteld wordt dat het doel van de beheersverordening is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader is. Gezien het feit dat beide gebieden, Willemspark I en Burgemeester de Monchyplein, voor het overgrote deel uit uitontwikkelde (woon)gebieden bestaan, er zich de afgelopen jaren geen ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze de komende tien jaar ook niet worden verwacht, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het ruimtelijke beleid, dat nu is neergelegd in de bestemmingsplannen, wordt vervangen door deze beheersverordening. De juridische situatie zoals die in de bestemmingsplannen is vastgelegd, vormt het uitgangspunt voor de beheersverordening. De karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies worden bij deze beheersverordening als uitgangspunt genomen, zonder afbreuk te doen aan bestaande juridische rechten. Deze uitgangspunten vastgesteld, wordt echter de stelling van de Bewonersvereniging onderschreven dat bij enkele panden in het groene Willemsparkgedeelte (het carré omgeven door Mauritskade, Nassaulaan, Javastraat en Zeestraat), waaronder het door de Bewonersorganisatie genoemde "Buitenhuis" aan Plein 1813, onbedoeld bebouwing is opgenomen welke in het bestemmingsplan Willemspark I niet binnen de bouwstroken vielen. Er zijn derhalve in enkele gevallen aan- en bijgebouwen ingetekend als zijnde hoofdbebouwing. Het betreft een onbedoelde verruiming van bebouwingsmogelijkheden, welke voortvloeit uit het feit dat bij het maken van een plankaart onder andere gebruik wordt gemaakt van luchtfoto's. De voorschriften betreffende bijgebouwen, zoals deze volgen uit artikel 30 van het bestemmingsplan Willemspark I, zijn geïncorporeerd in de diverse regels van de beheersverordening. Met name is daarbij van belang dat naast enkele vrijstellingsmogelijkheden bij recht als basis de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 15% van de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende erf en mag tevens maximaal 75 m² per erf bedragen. Gelet op het feit dat de binnen het aangegeven gebied aanwezige bijgebouwen binnen deze mogelijkheden vallen, zijn deze reeds positief bestemd. Een verdere verruiming van bebouwingsmogelijkheden en verstening van het gebied wordt niet voorgestaan. Om die reden wordt de begrenzing van de hoofdbebouwing overeenkomstig de in het bestemmingsplan Willemspark I gegeven mogelijkheden ingevuld en waar nodig wordt het bouwvlak overeenkomstig de hoofdbebouwing aangepast. Het onderscheid tussen het 19e eeuwse hoofdgebouwen gelegen in tuinen en de overige erfbebouwing wordt daarmee beter aangegeven en gehandhaafd.

2b. Waar de Bewonersvereniging pleit om voor het pand Plein 1813, nr. 2, een andere regeling dan voorheen op te nemen met betrekking tot het op de plankaart aangegeven zijerf, wordt dit verworpen. Zoals reeds aangegeven zijn de karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies bij deze beheersverordening als uitgangspunt genomen, zonder afbreuk te doen aan bestaande juridische rechten. Het voorstel om ook het zijerf naast de hoofdbebouwing een specifieke bouwaanduiding –aan- en/of bijgebouwen uitgesloten te geven en daarmee deze aanduiding ten opzichte van het bestemmingsplan Willemspark I uit te breiden, wordt verworpen op grond van het feit dat het afbreuk doet aan bestaande juridische rechten. Een dergelijke wijziging past niet binnen de uitgangspunten van de beheersverordening, maar raakt ook het aspect van rechtsongelijkheid ten opzichte van andere panden in dit gebied.

2c. De Bewonersvereniging merkt terecht op, dat op de plankaart binnen de bestemming Maatschappelijk op het terrein van Haagse Schoolvereniging ten onrechte een (hoofd)bebouwingsvlak is ingetekend, welke op basis van een tijdelijke vergunning ex artikel 17 WRO is verleend.

De bebouwing, een kindercaravan, is slechts bedoeld om in een tijdelijke behoefte te voorzien en als zodanig vergund voor een periode van 5 jaar. Uit de aard van een tijdelijke vrijstelling vloeit voort dat deze situatie na verloop van de eventueel te verlengen termijn in de oorspronkelijke (onbebouwde) toestand moet worden teruggebracht. Een dergelijke situatie kan niet met een beheersverordening in permanente hoofdbebouwing worden omgezet. Deze tekenfout, waarbij ten onrechte permanente bebouwingsmogelijkheden aan het plangebied zou worden toegevoegd, dient dan ook te worden hersteld. Echter, de stelling van de Bewonersvereniging, dat er meer van dergelijke tijdelijk vergunde situaties zouden zijn ingetekend op de plankaart, een stelling welke overigens niet met voorbeelden is gestaafd, wordt niet onderschreven. Uit navraag en onderzoek bij het stadsdeel is slechts de eerder genoemde situatie bij de bestemming Maatschappelijk naar voren gekomen.

3. De constatering van de Bewonersvereniging is terecht. Het gebouw van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) Wageningen UR aan Alexanderstraat 5 heeft per abuis een bestemming Wonen-2 gekregen. De bestemming van Alexanderstraat 5 wordt gewijzigd in de bestemming Kantoren-2, overeenkomstig het de bestemming van het nabijgelegen kantoorpand Alexanderveld 97.

4. De stelling van de bewonersvereniging dat de benaming van de beheersverordening "Willemspark en omgeving" verwarrend zou zijn wordt niet onderschreven.

Concluderend worden naar aanleiding van de inspraakreactie van de Bewonersvereniging de volgende wijzigingen op de plankaart doorgevoerd:

- In het renvooi bij de bestemming Waarde-cultuurhistorie worden de bijbehorende plustekens toegevoegd;
- Daar waar binnen het Willemsparkdeel, te weten het carré begrensd door Mauritskade, Nassaulaan, Javastraat en Zeestraat, aan- en bijgebouwen zijn ingetekend als hoofdbebouwing, waardoor feitelijk sprake is van een onbedoelde verruiming van bebouwingsmogelijkheden, wordt de begrenzing van de hoofdbebouwing overeenkomstig de in het bestemmingsplan Willemspark I gegeven mogelijkheden ingevuld en waar nodig wordt het bouwvlak overeenkomstig de hoofdbebouwing aangepast. Het onderscheid tussen het 19e eeuwse hoofdgebouwen gelegen in tuinen en de overige erfbebouwing wordt daarmee beter aangegeven en gehandhaafd;
- Binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan de Nassaulaan is ten onrechte een op grond van artikel 17 WRO verleende tijdelijke vrijstelling van 5 jaar voor een kindercaravan, opgenomen als permanent hoofdgebouw. Uit de aard van een tijdelijke vrijstelling vloeit voort dat deze situatie na verloop van de eventueel te verlengen termijn in de oorspronkelijke (onbebouwde) toestand moet worden teruggebracht. De hoofdbebouwing wordt om die reden beperkt tot de aldaar aanwezige permanente hoofdbebouwing;
- De bestemming van het pand Alexanderstraat 5 wordt gewijzigd van Wonen-2 in Kantoren-2.

2. Mr. A.M.M. Ferwerda namens Wereldhave Nederland B.V.

Indiener heeft namens Wereldhave Nederland B.V. een inspraakreactie ingediend, waarin het volgende wordt aangevoerd.

1. Wereldhave is eigenaresse van de gronden met daarbij behorende gebouwen gelegen aan de Nassaulaan 20-23. In de beheersverordening is aan deze gronden de bestemming "Gemengd" toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor administratieve doeleinden en op de begane grond als bedrijf, mits behorend tot de categorieën A en (bedoeld zal zijn of in plaats van en) B uit de Staat van bedrijven bij functiemenging (bedoeld zal zijn staat van bedrijfsactiviteit). Wereldhave is een beleggingsmaatschappij en heeft de gebouwen gelegen aan de Nassaulaan volledig (begane grond en alle verdiepingen) in gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverlening (kantoordeeleinden). Het is Wereldhave niet duidelijk geworden of het gebruik dat zij thans maakt van de hierboven genoemde gebouwen positief wordt bestemd. Dit wordt als volgt toegelicht. Er wordt niet aangegeven wat onder administratieve doeleinden dient te worden verstaan. In de Staat van bedrijfsactiviteit bij functiemenging zijn onder meer banken, verzekeringsbedrijven en beurzen aangemerkt als categorie B. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren is in de Staat van bedrijfsactiviteit aangemerkt als categorie A. Gelet op de regels zijn deze functies dus uitsluitend op de begane grond toegestaan. Gelet op het vorenstaande lijkt het er op alsof Wereldhave (in elk geval) dient te worden aangemerkt als 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren', zoals bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit zou betekenen dat het gebruik dat Wereldhave maakt van de gebouwen na inwerkingtreding van de beheersverordening uitsluitend op de begane grond positief is bestemd en voor het overige onder het overgangsrecht zou zijn gebracht.

2. Wereldhave heeft - zoals hiervoor reeds is opgemerkt - alle gebouwen volledig in gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverlening (kantoordoeleinden). Indien het de bedoeling is dat het gebruik dat Wereldhave maakt van de gebouwen (tevens) dient te worden aangemerkt als 'administratieve doeleinden' dan lijkt er discrepantie tussen de planregels te bestaan. De regels van het Ontwerp leiden mitsdien tot rechtsonzekerheid. Wereldhave zou daarom graag zien dat deze onduidelijkheid in de regels wordt weggenomen.
3. Daarnaast worden namens Wereldhave nog het volgende opgemerkt. Het begrip 'dienstverlening' lijkt een limitatieve opsomming te bevatten van het gebruik dat is toegestaan. Uit de definitie van dit begrip blijkt bijvoorbeeld niet dat ook financiële dienstverlening is toegestaan of verzekeringsbedrijven. Wereldhave verzoekt u in dit kader om de definitie van het begrip aan te vullen. De definitie van dienstverlening zou dan als volgt kunnen luiden: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening, al dan niet met baliefunctie, op administratief, financieel, juridisch, therapeutisch, verzekerings of cosmetisch gebied, etc. Verder merkt Wereldhave op dat tevens de Staat van bedrijfsactiviteiten dient te worden aangepast. Indien dit namelijk niet geschiedt, dan blijft er discrepantie tussen de planregels bestaan. Hoewel het naar Wereldhave begrijpt niet de bedoeling is dat zij (tevens) wordt aangemerkt als bedrijf, kunnen de regels niet anders worden gelezen dan dat er een overlap bestaat tussen de regels (Wereldhave valt immers ook na een verduidelijking onder twee bestemmingsomschrijvingen te weten dienstverlening en kantoor en bedrijf). De regels van het Ontwerp leiden mitsdien nog steeds tot rechtsonzekerheid. Wereldhave zou daarom graag zien dat deze onduidelijkheid in de regels wordt weggenomen. Wereldhave stelt daarom voor om in de regels aan te geven dat overige zakelijke dienstverlening; kantoren alsmede financiële dienstverlening zoals bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet alleen op de begane grond is toegestaan, maar ook op de overige bouwlagen dan wel (subsidiar) indien de definitie van dienstverlening zoals hiervoor is omschreven is aangepast dat deze categorieën uit de Staat van bedrijfsactiviteiten worden geschrapt. Indien en voor zover u niet bereid zou zijn om de definitie van dienstverlening aan te passen en/of de regels dan wel de Staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen, verzoekt Wereldhave u om te bevestigen dat Wereldhave en eventuele toekomstige gebruikers (ten behoeve van zakelijke of financiële dienstverlening) niet zullen worden aangemerkt als bedrijf zoals bedoeld in de regels en dat het gebruik dat door hen van deze gebouwen zal worden gemaakt, mitsdien niet alleen op de begane grond is toegestaan.

Wereldhave verzoekt u rekening te houden met het gestelde in deze reactie en de beheersverordening aan het hiervoor gestelde aan te passen. Wereldhave is uiteraard graag bereid om deze reactie nader toe te lichten.

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

1. Allereerst wordt opgemerkt dat de gemengde bestemming van de gronden aan de Nassaulaan 20-23, binnen welke bestemming onder andere administratieve doeleinden worden toegestaan, geheel is gebaseerd op het bestemmingsplan Willemspark I. De activiteiten van Wereldhave, welke voorheen reeds konden worden aangemerkt als "administratieve doeleinden" (artikel 9 lid b bestemmingsplan Willemspark I), zijn derhalve ook nu positief bestemd in dezelfde bewoordingen. Van het brengen onder overgangsrecht is geheel geen sprake. Voor zover de gemachtigde vervolgens stelt, dat de gronden aan de Nassaulaan 20-23 ook zouden zijn bestemd als bedrijf en daar bepaalde conclusies aan verbindt, berust dit op een geheel verkeerde lezing van de regels en de plankaart. Verwezen wordt naar artikel 5.1 onder h van de regels, waaruit volgt dat slechts daar waar een aanduiding "bedrijf" is aangegeven op de plankaart, bepaalde bedrijven op de begane grond zijn toegestaan. De gronden van Wereldhave hebben echter geen aparte functieaanduiding en de regels rond de aanduiding "bedrijf" zijn dan ook niet van toepassing. Nu de regels rond de mogelijkheden van bedrijfsvestiging ter plaatse niet op Wereldhave en de gronden Nassaulaan 20-23 van toepassing zijn en waren, de daadwerkelijke activiteiten kunnen worden uitgeoefend op het geheel van gronden en bouwwerken (derhalve ook op de verdiepingen) en van een inperking van rechten geen sprake is, behoeft dit aspect geen nadere overwegingen meer. Voor zover namens Wereldhave wordt gesuggereerd dat de verwijzing met betrekking tot de aanduiding "bedrijf" onjuist zou zijn, berust ook dit op een verkeerde lezing van de regels. Immers, verwezen wordt naar de bijlagen bij de regels, waarvan de titel van bijlage 1 luidt: "Staat van bedrijven bij functiemenging".
2. Voor zover door gemachtigde wordt aangevoerd dat het begrip "administratieve doeleinden" niet (meer) voldoende duidelijk is en het gebruik mogelijkerwijs zou kunnen leiden tot rechtsonzekerheid wordt het volgende overwogen. Niet wordt onderschreven dat het begrip "administratieve doeleinden", overgenomen uit het bestemmingsplan Willemspark I, onjuist zouden zijn of verkeerd begrepen zouden kunnen worden.

Het begrip is weliswaar niet gedefinieerd in de verordening, echter het ontbreken daarvan leidt niet per definitie tot een oordeel dat daarmee rechtsonzekerheid zou ontstaan. Voor de uitleg van een begrip, zoals dit reeds meer dan 30 jaar is gebruikt, kan –zoals ook in jurisprudentie wordt onderschreven- worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven. Dat vastgesteld, is er echter afdoende reden om het begrip “administratieve doeleinden” te vervangen door de begrippen “dienstverlening” en “kantoor”. Deze begrippen zijn in artikel 1 (Begrippen) van de beheersverordening gedefinieerd hetgeen niet alleen de duidelijkheid maar ook de rechtszekerheid ten goede komt. Om die reden wordt ter verduidelijking van het beoogde gebruik in artikel 5.1 sub b het begrip “administratieve doeleinden” vervangen door het begrip dienstverlening en wordt in artikel 5.1 onder vernummering van de overige subleden het begrip kantoor toegevoegd als nieuw sublid.

3. De stelling namens Wereldhave dat het begrip dienstverlening, zoals opgenomen in artikel 1.40 van de regels, limitatief is geformuleerd, dan wel onjuist zou zijn omdat het niet ook het woord financieel bevat, wordt niet onderschreven en berust op een verkeerde lezing. Het begrip dienstverlening stelt immers te zijn: “het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publieksgerichte dienstverlening..”. Uit de woorden “waaronder mede begrepen” volgt duidelijk dat het begrip geen limitatieve opsomming bevat. Nu reeds hierboven is bevestigd dat de activiteiten van Wereldhave net als voorheen positief zijn bestemd wordt een nadere aanvulling van een begrip, zoals dit standaard luidt bij gemeentelijke beheersverordeningen en bestemmingsplannen, niet noodzakelijk geacht. Voor zover Wereldhave eveneens een aanpassing van bijlage 1 bij de regels (Staat van bedrijven bij functiemenging) voorstaat, wordt onder verwijzing naar hetgeen onder 1 is opgemerkt, herhaald dat aan de gronden Nassaulaan 20-23 geen aanduiding “bedrijf” is toegekend en de daarop betrekking hebbende stellingen berusten op een verkeerde lezing van plankaart en regels.

Concluderend wordt naar aanleiding van de inspraakreactie in artikel 5.1 sub b van de regels ter verduidelijking van het beoogde gebruik het begrip “administratieve doeleinden” vervangen door het begrip dienstverlening en wordt in artikel 5.1 onder vernummering van de overige subleden het begrip kantoor toegevoegd als nieuw sublid.

3. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft bij schrijven van 27 maart 2013, onderwerp Watertoets beheersverordening Willemspark e.o., het volgende aangegeven.

Ten noorden van het plangebied is een riool-persleiding met aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter van Delfland aanwezig. Verzocht wordt de leiding inclusief beschermingszones als dubbelbestemming “Leiding-Riool” op de plankaart en in de regels op te nemen.

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

De riool-persleiding met aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter, welke loopt ter hoogte van de Burgemeester Patijnlaan, wordt op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming “Leiding-Riool” en in de regels als artikel 20 onder vernummering van de overige regels. Daarnaast wordt in de toelichting onder hoofdstuk 5.2 (Bestemmingen en bestemmingsregels) een korte toelichting op de bestemming opgenomen.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien de beheersverordening overwegend conserverend van aard is zijn aan de uitvoering ervan geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar kostenverhaal mogelijk is. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is daarmee gewaarborgd.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- De bestemming van de adressen Burgemeester Marijnenlaan 125 t/m 137 (oneven zijde) gelet op bestaand feitelijk gebruik wijzigen van Wonen-1 in Gemengd;
- Op de adressen Burgemeester Marijnenlaan 101, 103, 125, 135, 137 een aanduiding “specifieke vorm van verkeer-garagebox” toevoegen, hetgeen een continuering van bestaande rechten betreft;
- Ter plaatse van enkele adressen aan de oneven zijde van de Burgemeester Marijnenlaan, alsmede Alexanderplein 26-27, is per abuis geen hoogtemaat ingetekend. De hoogte van deze panden wordt alsnog opgenomen;
- Ter plaatse van het adres Javastraat 26, het voormalig stadhuis, gelet op het bestaand feitelijk gebruik, een aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 2” toevoegen;

Regels

- In verband met het feitelijk bestaand gebruik ter plaatse van het adres Javastraat 26 in artikel 5.1 als sublid 1 toevoegen de woorden : "horeca tot en met horecacategorie 2" is een horeca-inrichting in de categorie "middelzwaar" toegestaan;

Toelichting

- In 2.3.6. (Archeologie) de volgende zin verwijderen: "Het gebied rond de Bazarstraat en aan de oostzijde begrensd door de Zeestraat, is iets hoger gelegen. Daarom is de verwachting dat in dat gedeelte wel archeologische resten en sporen bewaard kunnen zijn gebleven. Het gaat dan om sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen die te maken hebben met gebruik door de mens (bewoning, akkerbouw, e.d.)." De reden is dat dit gebied niet binnen het plangebied valt, maar binnen het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier.
- In 4.8 (Archeologie) wordt -ter verduidelijking dat dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft en er dus geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van kracht zijn- aan het begin van de derde alinea de volgende zin ingevoegd: "In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Dit betekent dat er geen dubbelbestemming waarde-archeologie is opgenomen, en er geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van toepassing zijn."
- De tekst van 3.2.3.1 (Woonvisie Den Haag 2009-2020) wordt vervangen door de volgende tekst:

"Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen.

Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden.

Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus.

Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO2-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.

Willemspark

Het plangebied behoort binnen de Woonvisie tot het centrumstedelijk woonmilieu. In dit centrumgebied, net buiten de hoogstedelijke zone, is nog veel functiemenging. De woonfunctie is echter duidelijk dominant aanwezig; het gebied kent een hoge bebouwingsdichtheid van 70 – 80

- Ter plaatse van enkele adressen aan de oneven zijde van de Burgemeester Marijnenlaan, alsmede Alexanderplein 26-27, is per abuis geen hoogtemaat ingetekend. De hoogte van deze panden wordt alsnog opgenomen;
- Ter plaatse van het adres Javastraat 26, het voormalig stadhuis, gelet op het bestaand feitelijk gebruik, een aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2" toevoegen;
- Ter hoogte van de Burgemeester Patijnlaan wordt een dubbelbestemming "Leiding-Riool" ten behoeve van een riool-persleiding met aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter toegevoegd.

Regels

- In artikel 5.1 sub b van de regels ter verduidelijking van het beoogde gebruik het begrip "administratieve doeleinden" vervangen door het begrip dienstverlening;
- In artikel 5.1 onder vernummering van de overige subleden het begrip kantoor toegevoegd als nieuw sublid.
- In verband met het feitelijk bestaand gebruik ter plaatse van het adres Javastraat 26 in artikel 5.1 als sublid l toevoegen de woorden : "horeca tot en met horecacategorie 2" is een horeca-inrichting in de categorie "middelzwaar" toegestaan;
- In verband met een riool-persleiding, welke loopt ter hoogte van de Burgemeester Patijnlaan, wordt een dubbelbestemming "Leiding-Riool" toegevoegd als artikel 20 onder vernummering van de overige regels. Artikel 20 (Leiding-Riool) zal als volgt luiden:

"Artikel 20 Leiding - Riool"

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een:

- a. rioolleiding;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Leiding - Riool' als bedoeld in lid Bestemmingsomschrijving gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van:

- a. het bepaalde in lid 20.2 onder b onder de voorwaarde dat:
 1. het bouwen van gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het doelmatig en veilig functioneren van de in lid 1 omschreven leidingen;
 2. hieromtrent vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
 3. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

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

a. Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, de hieronder te noemen werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. het roeren, ontginnen, verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van de grond, of het scheuren van grasland;
2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het aanleggen van drainage;
5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van wateren;
6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
7. het aanleggen van dijken of andere taluds, dan wel het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
8. het aanleggen van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behalve indien deze

- werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
9. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 10. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
 11. het permanent opslaan van goederen.
- b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor werken en werkzaamheden indien:
1. deze noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de leiding en de belemmeringenstrook;
 2. deze verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het bestemmingsplan is bestemd;
 3. deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.
- c. De onder a. genoemde bouwwerken of werken zijn slechts toelaatbaar indien:
1. deze geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding; deze geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.”

Toelichting

- In 2.3.6. (Archeologie) de volgende zin verwijderen: “Het gebied rond de Bazarstraat en aan de oostzijde begrensd door de Zeestraat, is iets hoger gelegen. Daarom is de verwachting dat in dat gedeelte wel archeologische resten en sporen bewaard kunnen zijn gebleven. Het gaat dan om sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen die te maken hebben met gebruik door de mens (bewoning, akkerbouw, e.d.).” De reden is dat dit gebied niet binnen het plangebied valt, maar binnen het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier.
- In 4.8 (Archeologie) wordt -ter verduidelijking dat dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft en er dus geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van kracht zijn- aan het begin van de derde alinea de volgende zin ingevoegd: "In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Dit betekent dat er geen dubbelbestemming waarde-archeologie is opgenomen, en er geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van toepassing zijn."
- De tekst van 3.2.3.1 (Woonvisie Den Haag 2009-2020) wordt vervangen door de volgende tekst:

“Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen.

Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden.

Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd.

In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus.

Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO2-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.

Willemspark

Het plangebied behoort binnen de Woonvisie tot het centrumstedelijk woonmilieu. In dit centrumgebied, net buiten de hoogstedelijke zone, is nog veel functiemenging. De woonfunctie is echter duidelijk dominant aanwezig; het gebied kent een hoge bebouwingsdichtheid van 70 – 80 woningen per hectare. De woonsfeer is te karakteriseren als ‘statig en klassiek’. Het straatbeeld hierbij kenmerkt zich door een klassiek stijlvol voorkomen met een klassieke stedenbouwkundige vormtaal, stijlvolle architectuur en stijlvol ingerichte openbare ruimtes.

Er zijn geen woningbouwontwikkelingen gepland in het plangebied.”

- In hoofdstuk 5.2 (Bestemmingen en bestemmingsregels) wordt een korte toelichting op de dubbelbestemming “Leiding-Riool” opgenomen. De tekst, welke na artikel 19, onder vernummering van de overige regels, wordt tussengevoegd, luidt als volgt:

“Artikel 20 Leiding - Riool

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft bij schrijven van 27 maart 2013 aangegeven dat ten noorden van het plangebied, ter plaatse van de Burgemeester Patijnlaan, een rioolpersleiding aanwezig is met aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter. De leiding inclusief beschermingszones is als dubbelbestemming Leiding - Riool opgenomen.”

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 28 mei 2013;

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. tot herziening van de op het plangebied Willemspark betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan Archipel/Willemspark II, vastgesteld bij raadsbesluit 634, d.d. 11-01-1982
 - Bestemmingsplan Burgemeester De Monchyplein, vastgesteld bij raadsbesluit 191, d.d. 02-06-1994;
 - Uitwerkingsplan Burgemeester De Monchyplein (woontoren), vastgesteld bij collegebesluit DSO/2000.988, d.d. 23-05-2000;
 - Bestemmingsplan Willemspark I, vastgesteld bij raadsbesluit 249, d.d. 21-06-1982;
 - Verordening Willemspark, vastgesteld bij raadsbesluit 12, d.d. 03-09-1956;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004.
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 september 2010.
- II. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen de beheersverordening Willemspark, bestaande uit de plankart NL.IMRO.0518.BV0257EWillemspark-40ON.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 juni 2013

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen inspraakreacties en de ontwerp-beheersverordening, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18. (map no. 21).

Na vaststelling van de beheersverordening Willemspark, wordt het identificatienummer van de beheersverordening gewijzigd van NL.IMRO.0518.BV 0257EWillemspark-40ON in NL.IMRO.0518.BV 0257EWillemspark-50VA.