

onderzoek, advies en ontwikkeling

Zadelhoff & Van Kessel



mr. drs. Ezra van Zadelhoff
mr. ir. Adrie van Kessel

Wagenmakers Erf 12
4185 NX EST
T 0345-581866
F 084-2258488
Rabo NL02RABO0105289736
KvK 302395396
BTW NL8192.90.889.B01

AANGETEKEND

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Est, 9 september 2013

Betreft: beroep tegen het vaststellen van een bestemmingsplan
bestuursorgaan: Gemeenteraad Den Haag
appellanten: Stichting Wijkberaad Bezuidenhout
Johannes Camphuisstraat 25, 2593 CH, Den Haag

Geachte Afdeling,

Hiermee teken ik namens mijn cliënt, Stichting Wijkberaad Bezuidenhout, hierna appellanten, beroep aan tegen het vaststellen van het bestemmingsplan Bezuidenhout door de raad van de gemeente Den Haag.

De vaststelling van het bestemmingplan (zie productie 5) door de Raad heeft plaats gevonden op 27 juni 2013, het bestemmingsplan ligt ter inzage van 2 augustus tot en met 12 september 2013, waardoor beroep open staat tot en met 12 september 2013.

Appellanten hebben op 23 april 2013 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, waardoor zij ook ontvankelijk is in haar beroep.



Gronden van het beroep

Met betrekking tot het beleid

1. Haagse verdichting

In 2009 stelde de Haagse gemeenteraad de agenda Haagse Verdichting 2008-2020 op. Omdat de gemeente Den Haag geografisch moeilijk kan uitbreiden werd de uitbreiding binnen de grenzen van de gemeente gezocht door verdichting van de bestaande bebouwing. 'Intensief ruimtegebruik' is volgens de plantoelichting een 'regionale prioriteit', maar onduidelijk is of dat ook voor woongebieden geldt. (3.3.3. bestemmingsplantoelichting).

Binnen het woongedeelte van de wijk Bezuidenhout kan die verdichting met name totstandkoming door middel van dakopbouwen in de wijk.

Appellanten hebben gerede twijfels bij de noodzaak van de in 2009 geplande verdichting. Omdat de agenda vóór de economische 'crisis' is opgesteld hield zij geen rekening met verander(en)de omstandigheden, onder andere ten gevolge van de crisis. De raad heeft naar het oordeel van appellanten ten onrechte nagelaten de verander(en)de omstandigheden mee te nemen in het bestemmingsplan.

Met name de wijk Bezuidenhout kent veel kantoren, waarvan een deel leeg staat of komt te staan. Deze lege kantoren kunnen een bijdrage leveren aan het opvangen van groei van het woningbestand en het voorkomen van verdichting. De raad neemt dat niet mee in haar beleid.

In het vastgestelde bestemmingsplan kiest de raad ervoor om de verdichting te bereiken door middel van het op grote schaal mogelijk maken van dakopbouwen. Naar het oordeel van appellanten is dat een te weinig onderbouwde en daarmee onzorgvuldige keuze.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de keuze voor dakopbouwen alleen technisch onderbouwd. Men heeft gekeken naar de effecten op bezonning, straatprofielen, binnenterreinen, dakvormen en ensemblewaarde. Onderzoek naar de planologische aspecten van de mogelijk gemaakte verdichting blijven echter goeddeels achterwege, terwijl het naar het oordeel van appellanten op de weg van de raad lag om juist die gevolgen in kaart te brengen.

Appellanten denken daarbij aan de gevolgen voor de parkeerdruk, zowel voor auto's als voor fietsen, speelvoorzieningen voor kinderen, groen, water, enzovoort.

Het argument van de raad dat door de dakopbouwen het aantal woningen niet wordt vergroot, omdat woningvermeerdering of woningsplitsing niet wordt toegestaan, delen appellanten niet. Wanneer de dakopbouwen bij de woningen worden getrokken ontstaan grotere woningen, met grotere gezinnen, wat onder andere zal leiden tot meer parkeerdruk, behoefte aan speelvoorzieningen.

Naar het oordeel van appellanten heeft de raad de gevolgen van deze vorm van verdichting voor de wijk Bezuidenhout onvoldoende onderzocht en onderbouwd, zodat van een zorgvuldig onderbouwde visie geen sprake is.

Daarnaast is naar het oordeel van appellanten, mocht de raad een bestemmingsplan vaststellen dat de nu voorgenomen dakopbouwen toestaat, flankerend beleid dringend noodzakelijk, waar het gaat om de genoemde aandachtsgebieden. Dat flankerend beleid ontbreekt nu volledig.

Het College geeft desgevraagd aan dat zulk flankerend beleid niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Appellanten menen toch dat het wel degelijk gaat om ruimtelijke aspecten! Met het op deze wijze vaststellen van een bestemmingsplan wordt daardoor naar het oordeel van appellanten een onaanvaardbaar risico genomen en derhalve onzorgvuldig gehandeld.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden talloze dakopbouwen mogelijk, waarvan de gevolgen nog niet bekend zijn. Beleidsontwikkeling inzake de genoemde aandachtsgebieden



leidt tot inzicht in de gevolgen van de dakopbouwen, waardoor gefundeerder kan worden besloten tot de opbouwen.

Naar het oordeel van appellanten gebiedt zorgvuldige besluitvorming dat, ook al mocht zulk beleid binnen het bestemmingsplan passen, de raad aandacht besteedt aan die aspecten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Nu is dat ten onrechte niet gedaan.

2. Conserverend bestemmingsplan

Het bevreemdt appellanten dat de raad in deze spreekt van een conserverend bestemmingsplan. Naar het oordeel van appellanten staan er voor de komende jaren, als gevolg van de crisis en de veranderende bevolkingsopbouw, nogal wat veranderingen op stapel in de wijk Bezuidenhout. Daarbij valt te denken aan de hiervoor aangehaalde grote hoeveelheid dakopbouwen, de mogelijke transitie van kantoren naar woningen, enzovoort.

Voor een conserverend plan had het voor de hand gelegen te kiezen voor een beheersverordening.

3. Dakopbouwen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de raad voor veel woningen de mogelijkheid opgenomen dakopbouwen te plaatsen. Naar het oordeel van appellanten ontbreekt een onderbouwde **visie** achter deze mogelijkheid van verdichting van de wijk. Zonder die visie is het besluiten tot deze hoeveelheid dakopbouwen naar het oordeel van appellanten onzorgvuldig.

Wellicht ten overvloede zij vermeld dat de term 'dakopbouw' misleidend kan zijn, omdat die de suggestie kan wekken dat het gaat om dakkapellen of mineure opbouwen. De plantoelichting leert echter anders: het kan gaan om forse opbouwen.

In de plantoelichting en in de toelichting bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat toekomstige dakopbouwen beoordeeld worden aan de hand van eisen met betrekking tot bezonning, straatprofielen, binnenterreinen, dakvormen en ensemblewaarde.

Onderdeel 5.2.7.2. van de plantoelichting stelt dat 'dakopbouwen in de hele stad zijn toegestaan, tenzij dat stedenbouwkundig niet verantwoord is'. Naar het oordeel van appellanten zou na 'stedenbouwkundig' de toevoeging 'en ruimtelijk' op zijn plaats zijn, waarmee recht gedaan zou worden aan veel meer ruimtelijke aspecten van de dakopbouwen.

Onderzoek naar of visie op de ruimtelijke en planologische effecten van de dakopbouwen of onderzoek daarnaar ontbreken naar het oordeel van appellanten ten onrechte volledig.

Met betrekking tot sectoren

4. Bezonning

Appellanten zijn het spoor bijster inzake de bezonning. Zoals in de zienswijze betoogd kiest de raad voor de 'maximale donkerte' in Bezuidenhout. Eerdere toezeggingen richting het Wijkbeerraad dat, uitgaande van de twee-uursnorm als ondergrens, de maximale achteruitgang 30 tot 35 % zou mogen bedragen worden in het bestemmingsplan teruggenomen, nu voor de maximale achteruitgang 50% wordt gehanteerd. Appellanten kunnen daarmee niet instemmen.

5. Water

De Europese Kaderrichtlijn water staat een integraal waterbeheer voor, vertaald in onder andere de Nederlandse Waterwet. De plantoelichting besteedt ruim aandacht aan de voor Nederland geldende regelgeving, maar valt stil als het gaat om de consequenties voor de woningen in het Bezuidenhout.



In het kader van het eerder genoemde conserverend karakter van het bestemmingsplan is er ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de bestaande ondergrondse bouwwerken op de grondwaterstand. Nog afgezien van de mate waarin dit bestemmingsplan conserverend is mocht zo'n onderzoek in de ogen van appellanten van de raad verwacht worden.

Met name het ontbreken van een visie op het grondwaterbeheer baart appellanten zorgen. De Waterwet is helder: de raad of het college dragen zorg voor de structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand. Nu de grondwaterstand afhankelijk is van zeer veel factoren, waaronder een groot aantal ruimtelijke, die beïnvloedt worden door keuzes van de bestemmingsplanmaker, verdient het onderwerp 'water' in het bestemmingsplan naar het oordeel van appellanten meer en serieuze aandacht.

Naar het oordeel van appellanten gaat de raad te lichtzinnig en daarmee onzorgvuldig om met het onderwerp 'water'.

6. Groen

Bezuidenhout kent weinig groen, zo vermeldt ook de plantoelichting. Bezuidenhout-oost is zelfs 'nogal stenig'. Het aanwezige groen wordt bedreigd door een toekomstig tekort aan parkeerplaatsen, waardoor groen opgeofferd dreigt te worden voor parkeerruimte, speelplekken voor kinderen en plaatsen voor bijvoorbeeld ondergrondse afvalcontainers.

Appellanten maken zich zorgen over het ontbreken van een visie omtrent groen in hun wijk. Slechts enkele onderdelen van de stedelijke groenstructuur krijgen aandacht in 4.6.1.

Appellanten stellen zich op het standpunt dat die visie vooraf moet gaan aan het bestemmingsplan, waarmee voorkomen wordt dat de hoeveelheid groen een resultante van het bestemmingsplan wordt.

7. Parkeren

De vraag naar parkeerruimte door bewoners is met name in de avond en de nacht significant groter dan het aanbod, aldus onderdeel 2.4.2. van de bestemmingsplantoelichting. In een stadsbreed kader, het project P2500 wordt gezien welke oplossingen in Bezuidenhout haalbaar zijn. Appellanten maken zich zorgen over deze wijze van werken, nu niet op voorhand verzekerd kan worden dat er in de toekomst in Bezuidenhout voldoende parkeergelegenheid zal zijn.

De plantoelichting gaat uit (3.4.1) van het bepalen van de parkeerbehoefte op het moment van nieuw- en verbouwplannen. Appellanten vragen zich af hoe dat in een wijk als Bezuidenhout in zijn werk zal gaan. Wie het eerst komt wie het eerst maalt? Parkeren op eigen grond? Of gewoon geen vergunning, waardoor het toestaan van dakopbouwen een wassen neus blijkt?

Naar het oordeel van appellanten zou eerst de P2500 studie moeten worden afgerond alvorens de parkeerdruk in de wijk geleidelijk te verhogen door meer dakopbouwen toe te staan.

Het gemeentelijk beleid vereist het compenseren van parkeerplaatsen bij uitbreiding van woningen. Onduidelijk is of dat dient te gebeuren in de wijk zelf. Meerdere malen hebben appellanten de wethouder verzocht om een toevoeging in artikel 32.2.b.1 van het bestemmingsplan, inhoudende dat het compenseren van parkeergelegenheid "in de wijk" dient te gebeuren. Evenzovele keren heeft de wethouder die vraag niet beantwoord, terwijl de toevoeging ook niet in het bestemmingsplan is opgenomen.



Met betrekking tot locaties**8. Woningen met bijzondere architectuur**

Appellanten zijn in algemene zin verontrust over de wijze waarop het bestemmingsplan met cultureel waardevolle locaties omgaat. Dakopbouwen op de Carel Reinierzkade en op de zogenaamde Co Brandes woningen aan de Juliana van Stolberglaan acht zij met het oog op het karakter van de panden een onwenselijk aantasting van waardevolle architectuur.

Appellanten missen een gedegen studie c.q. advies over hoe om te gaan met dit soort waardevolle panden. Naar appellanten hun oordeel hadden de uitkomsten van een dergelijke studie een meer verantwoorde keuze van waar wel en waar geen dakopbouwen mogelijk gemaakt. Dit had kunnen leiden tot een visie op en regels voor de uitstraling van de nu mogelijk gemaakte dakopbouwen, waardoor een onsamenhangende verzameling van dakopbouwen voorkomen kan worden.

Onder het "oude" bestemmingsplan waren dakopbouwen aan de Carel Reinierzkade niet toegestaan. In de ogen van appellanten heeft de wethouder in weerwil daarvan de raad voorgehouden dat die dakopbouwen wèl mogelijk waren, waardoor de stap naar het nieuwe plan slechts klein was. Naar het oordeel van appellanten heeft de wethouder de raad daarmee onjuist geïnformeerd en derhalve op zijn minst onzorgvuldig gehandeld.



Conclusie

Op bovenstaande gronden verzoekt appellant uw rechtscollege

1. Dit beroep gegrond te verklaren en het besluit van de Raad van de gemeente Den Haag d.d. 28 mei 2013 tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingplan "Bezuidenhout Midden/Oost" te vernietigen;
2. Subsidiair de bestreden onderdelen van het bestemmingplan "Bezuidenhout Midden/Oost" te vernietigen;
3. De Raad van de gemeente Den Haag te veroordelen in de kosten van dit geding.

Hoogachtend,

Namens Stichting Wijkberaad Bezuidenhout,



Mr. ir. A. Van Kessel

Zadelhoff & Van Kessel BV
Wagenmakers Erf 12
4191 NX Est

Bijgevoegde producties

Productie	1	gewijzigd voorstel bestemmingsplan Bezuidenhout inclusief afdoening zienswijzen	27 juni 2013
Productie	2	zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan	23 april 2013
Productie	3	machtiging A. van Kessel door Stichting Wijkberaad	5 september 2013
Productie	4	uitreksel Kamer van Koophandel Stichting Wijkberaad Bezuidenhout	5 september 2013
Productie	5	Publicatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan	29 juli 2013

