

3SRRC08955608

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Den Haag
Postbus 19 157
2500 CD Den Haag

Plaats, datum: Amsterdam, 30 januari 2018
Ons kenmerk: Hke/39814/5673671.1
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Bezuidenhout, 1e herziening"
Uw kenmerk:
Afzender: H.S. Kleemans, advocaat
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 774 +31 20 5736 886 h.kleemans@lexence.com

Geachte raad,

1 INLEIDING

- 1.1 Cliënte, Stichting Wijkberaad Bezuidenhout, gevestigd te Den Haag (2593 CH) aan de Johannes Camphuijsstraat 25 (hierna: **de Stichting**) kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Amstelveenseweg 500 (1081 KL), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat optreedt.
- 1.2 Het ontwerpbestemmingsplan "Bezuidenhout, 1^e herziening" (hierna: **het ontwerpbestemmingsplan**) is met ingang van 21 december ter inzage gelegd. Namens de Stichting wordt met dit schrijven een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een kopie van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan is aangehecht als **bijlage 1**.

2 BELANG STICHTING

- 2.1 De Stichting heeft – kort gezegd – tot doel de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout. Ter realisatie van deze doelstelling vervult de Stichting verschillende feitelijke werkzaamheden. Zo verschaft de Stichting onder andere inzicht in en informatie over (verbetering) van het woon- en leefmilieu in de wijk. Daarnaast bevordert de Stichting overleg en samenwerking tussen bewoners en de in het werkgebied werkzame instellingen en overheidsdiensten. Verder stimuleert en organiseert de Stichting verschillende activiteiten ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. De Stichting ondersteunt voorts bewoners bij het behartigen van hun belangen en voert te dieneinde zo nodig juridische procedures.

- 2.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout, aangezien met dit ontwerpbestemmingsplan niet voldoende wordt aangetoond en geborgd dat het toestaan van dakopbouwen geen nadelige gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de wijk. De Stichting vreest als gevolg hiervan voor een toename van de parkeerdruk en hierdoor voor negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de wijk. De Stichting heeft er, mede gelet op haar doelstellingen en feitelijke werkzaamheden belang bij nu een zienswijze in te dienen.

3 ACHTERGROND/FEITEN

- 3.1 Op 27 juni 2013 werd het bestemmingsplan "Bezuidenhout" vastgesteld. De Stichting heeft beroep ingesteld tegen dit bestemmingsplan, waarbij de Stichting zich onder andere op het standpunt heeft gesteld dat in de wijk reeds sprake was van een parkeertekort en dat zij vreesde dat door de dakopbouwen die dit bestemmingsplan mogelijk maakte, het parkeertekort alleen nog maar zou toenemen.
- 3.2 In de tussenuitspraak van 19 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:584) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) overwogen dat in het bestemmingsplan beoordeeld had moeten worden of zich reeds een parkeertekort voordeed en hoe de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zich daartoe verhielden. Hierbij diende bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgegaan te worden van de representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. De Afdeling overwoog vervolgens dat in het bestemmingsplan "Bezuidenhout", nu niet in geschil was dat zich een parkeertekort voordeed, niet inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen het toestaan van dakopbouwen heeft voor de parkeerbehoefte. De Afdeling heeft in deze tussenuitspraak geoordeeld dat het bestemmingsplan in zoverre in strijd is met artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De Afdeling heeft de gemeenteraad van Den Haag dan ook opgedragen om dit gebrek te herstellen en door het verrichten van nader onderzoek voldoende draagkrachtig te motiveren welke gevolgen een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden heeft voor de parkeersituatie in het plangebied, dan wel om een nieuw besluit te nemen.
- 3.3 Naar aanleiding van deze uitspraak van 19 februari 2014, heeft de raad bij besluit van 24 april 2014 het bestemmingsplan "Bezuidenhout" gewijzigd. In dit besluit zijn de planregels ten aanzien van de specifieke bouwaanduiding voor dakopbouwen uitgebreid/verduidelijkt. Verder is paragraaf 5.2.7.4 "Dakopbouwen en parkeerbehoefte" aan de plantoelichting toegevoegd. Met deze paragraaf heeft de raad beoogd uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling om te motiveren welke gevolgen een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden heeft voor de parkeersituatie in het gebied. In deze nieuw toegevoegde paragraaf was opgenomen dat het plan "Bezuidenhout" minder planologische mogelijkheden voor opbouwen kende dan het voorheen geldende

plan, wat maakte dat de raad zich op het standpunt stelde dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeersituatie in het plangebied.

- 3.4 De Stichting heeft vervolgens haar zienswijze naar voren gebracht over de wijze waarop het gebrek uit het bestemmingsplan in het besluit van 24 april 2014 is hersteld. De Stichting voerde in de zienswijze onder meer aan dat de raad bij een vergelijking tussen het voorheen geldende plan en het onderhavige plan niet alleen de uitbreidingsmogelijkheden, maar ook de voorheen geldende en huidige parkeernormen had moeten betrekken. Waarbij de Stichting er op wees dat er ten tijde van het vaststellen van het plan reeds een parkeertekort bestond van 1.594 parkeerplaatsen. Ook voerde de Stichting aan dat het besluit van de raad van 24 april 2014 berustte op onjuiste informatie en cijfers over de parkeerbehoefte.
- 3.5 In de uitspraak van 18 augustus 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3192) heeft de Afdeling vervolgens geoordeeld dat de raad met het besluit van 24 april 2014 niet aan de in tussenuitspraak gegeven opdracht heeft voldaan. De Afdeling overwoog dat de raad met de enkele verwijzing naar de bouwmogelijkheden uit het vorige plan, niet inzichtelijk heeft gemaakt welke gevolgen een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het onderhavige plan heeft voor de bestaande parkeersituatie in het plangebied. De Afdeling heeft in deze uitspraak bepaald dat niet inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen het plan heeft voor de parkeersituatie in het plangebied, voor zover daarin dakopbouwen zijn toegestaan, omdat de in het plan gehanteerde parkeernorm mede afhankelijk is van de oppervlakte van de woning en de oppervlakte van de woning door het toevoegen van een dakopbouw zodanig toeneemt dat een hogere parkeernorm geldt, hetgeen de raad niet heeft betrokken in de beoordeling van de gevolgen van het plan. Daarom heeft de Afdeling in deze uitspraak de mogelijkheid vernietigd om binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" in het plangebied van het bestemmingsplan "Bezuidenhout" dakopbouwen te realiseren. Voor het overige is het vastgestelde plan "Bezuidenhout" in stand gebleven.
- 3.6 Met ingang van 21 december 2017 heeft de raad het ontwerpbestemmingsplan "Bezuidenhout, 1^e herziening" ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt het weer mogelijk gemaakt om dakopbouwen te realiseren op woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. Ter onderbouwing van deze keuze is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan het volgende opgenomen: "*(...) Daarbij is onder meer aangegeven dat er op zichzelf beschouwd geen reden is om aan te nemen dat door toevoeging van bijvoorbeeld een dakopbouw ook het autobezit van zittende bewoners toeneemt. Ter onderbouwing is een vergelijking opgenomen van het autobezit inzake 424 adressen in Den Haag waarvoor in de periode 2009-2012 aanvragen voor een dakopbouw zijn ingediend. Deze vergelijking laat zien dat er binnen de gemeente Den Haag sprake is van een marginale toename van het autobezit bij deze adressen tussen 2010 en 2015 met in totaal 46 auto's verspreid over de stad.*"

Voor het stadsdeel Haagse Hout, waarbinnen het Bezuidenhout is gelegen, leidde de vergelijking tot een negatief resultaat: het autobezit was in die jaren met 2 auto's afgenomen (64 versus 62 auto's). Gelet hierop wordt er vanuit gegaan dat bij uitbreiding van het woonoppervlak van een bestaande woning de parkeerbehoefte niet wijzigt als gevolg van de uitbreiding en dat er onvoldoende aanleiding bestaat om in het kader van de omgevingsvergunning een parkeereis te stellen."

- 3.7 Met de uitspraken van 19 februari 2014 en 18 augustus 2014 is in onderhavig ontwerpbestemmingsplan opnieuw onvoldoende rekening gehouden. Ook in dit ontwerpbestemmingsplan is namelijk onvoldoende duidelijk gemaakt welke gevolgen een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden heeft voor de parkeersituatie in het gebied. Reden voor de Stichting om nu een zienswijze tegen dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

4 GRONDEN

- 4.1 Deze zienswijze is gericht tegen de plandelen "Wonen-1" en "Wonen-2", de algemene gebruiksregels van het ontwerpbestemmingsplan en tevens tegen de Nota parkeernormen Den Haag.

De parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig en leidt tot rechtsonzekerheid

- 4.2 In bestemmingsplannen die worden vastgesteld na 29 november 2014 is het, aangezien het niet meer is toegestaan stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeernormen, in een gemeentelijke bouwverordening op te nemen, niet meer mogelijk te verwijzen naar parkeernormen in de bouwverordening. Dit betekent dat in bestemmingsplannen vastgesteld na 29 november 2014 parkeernormen opgenomen moeten worden. Hierbij kan volstaan worden met een verwijzing naar gemeentelijk beleid dat parkeernormen bevat. De wijze waarop in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota parkeernormen is echter dusdanig onduidelijk dat hiermee onvoldoende wordt geborgd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- 4.3 In artikel 9 sub b van de planregels is – kort gezegd - bepaald dat indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ingeval geen sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning, met inachtneming van de Nota parkeernormen voorzien moet worden in parkeerruimte op eigen terrein. De situatie waarin sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning is uitgezonderd van de eis dat voldaan moet zijn aan de Nota parkeernormen en dat voorzien moet worden in parkeerruimte op eigen terrein. Hieruit lijkt te volgen dat voor uitbreidingen van woningen de regels over parkeren zoals volgt uit de Nota parkeren niet gelden.

Het is onjuist om voor uitbreidingen van woningen geen parkeernormen van toepassing te verklaren

- 4.4 In de eerste plaats is het onjuist om voor uitbreidingen van woningen geen parkeernormen van toepassing te verklaren. Door deze parkeerregeling als zodanig op te nemen, impliceert de raad dat door het uitbreiden van woningen de parkeerbehoefte niet wijzigt. Het standpunt van de raad dat de parkeerbehoefte bij de uitbreiding van het woonoppervlak niet wijzigt, is echter niet juist en tevens onzorgvuldig vastgesteld.
- 4.5 In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ter onderbouwing van het standpunt dat de parkeerbehoefte niet wijzigt als gevolg van de uitbreiding van het woonoppervlak verwezen naar een vergelijking van het autobezit voor 424 adressen in Den Haag, waarvoor in de periode 2009-2012 aanvragen voor dakopbouwen zijn ingediend. De vergelijking laat zien dat het autobezit met 46 auto's is toegenomen bij adressen waar een vergunning voor dakopbouwen is aangevraagd. De gemeente baseert hier vervolgens haar standpunt op dat de parkeerbehoefte bij uitbreiding van het woonoppervlak niet wijzigt.
- 4.6 De conclusie van de raad dat de parkeerbehoefte niet wijzigt door de komst van dakopbouwen is onjuist. Uit de vergelijking waarop de raad deze conclusie baseert, volgt namelijk dat door het mogelijk maken van dakopbouwen wel degelijk sprake is van een toename van het aantal auto's. Uit het door de gemeente uitgevoerde onderzoek blijkt een toename van het aantal auto's van ruim 10%, bij adressen waar dakopbouwen worden toegestaan. Hiermee is juist aangetoond dat door de komst van dakopbouwen wel degelijk sprake is van een toename van het aantal auto's en hierdoor van een verandering in de parkeersituatie.
- 4.7 Daarnaast is deze conclusie onvoldoende onderbouwd. Zeker gelet op het feit dat in de wijk Bezuidenhout al lange tijd sprake is van een parkeertekort, had niet zo snel de conclusie getrokken kunnen worden dat het toestaan van dakopbouwen geen gevolgen heeft voor de parkeersituatie in het plangebied. Verder is deze vergelijking onvoldoende om als onderbouwing van het standpunt van de raad te kunnen dienen. In de eerste plaats is het de vraag of deze vergelijking representatief is voor de huidige situatie in de wijk. Deze vergelijking ziet immers op de periode 2010-2015, waarin het crisis was en waarmee deze periode dus niet representatief is voor de huidige situatie. Ook is deze vergelijking uitgevoerd bij 'slechts' 424 adressen. Met dit ontwerpbestemmingsplan worden al 1000 dakopbouwen mogelijk gemaakt.

De uitzondering uit de parkeerregeling ziet ten onrechte op alle vormen van woninguitbreiding

- 4.8 Verder is met de vergelijking uitsluitend onderzocht in hoeverre *dakopbouwen* gevolgen hebben voor de parkeersituatie. Door in de parkeerregeling alle vormen van woninguitbreiding uit te zonderen van de parkeernormen, lijkt de raad te

stellen dat alle vormen van woninguitbreiding geen invloed hebben op de parkeersituatie. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de parkeerregeling nu alle vormen van woninguitbreiding uitzondert van de parkeernormen, terwijl uitsluitend de invloed van dakopbouwen op de parkeersituatie is onderzocht. Zelfs al zou de vergelijking bewijzen dat de parkeersituatie niet wijzigt door dakopbouwen, wat niet zo is, dan kan dit niet ook zomaar aangenomen worden voor andere vormen van woninguitbreiding.

De parkeerregeling is te onduidelijk

4.9 Daarnaast leidt de parkeerregeling in artikel 9 sub b van het ontwerpbestemmingsplan tot rechtsonzekerheid. De bepaling dat "indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ingeval geen sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning, met inachtneming van de Nota parkeernormen voorzien moet worden in parkeerruimte op eigen terrein", is (te) onduidelijk. Uit deze bepaling blijkt onvoldoende in welke situaties aan de parkeernormen voldaan moet worden. Het college zal hierdoor erg veel vrijheid krijgen bij het al dan niet verlenen van vergunningen, zonder dat duidelijk is aan welke criteria het college zal toetsen.

Tussenconclusie

4.10 De wijze waarop de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, nu onvoldoende geborgd is dat het toestaan van dakopbouwen niet leidt tot toename van de parkeerdruk. Met de verwijzing naar de vergelijking heeft de raad nog steeds onvoldoende zorgvuldig aangetoond welke gevolgen het toestaan van dakopbouwen heeft voor de parkeersituatie in het plangebied.

Met het ontwerpbestemmingsplan blijft het parkeerprobleem in de wijk Bezuidenhout bestaan, wat maakt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

4.11 Momenteel is sprake van een parkeertekort van ongeveer 510 parkeerplaatsen in de wijk Bezuidenhout. Het laten vallen van de parkeereisen op papier doet niets af aan de realiteit op straat in de wijk. Uit de vergelijking met de praktijk blijkt een toename van het autobezit van ruim 10%, indien dakopbouwen worden toegestaan. Nu het ontwerpbestemmingsplan circa 1000 dakopbouwen mogelijk maakt, zal – indien wordt aangesloten bij de vergelijking – het toestaan van dakopbouwen ruim 100 extra parkeerplaatsen vergen.

4.12 Daarnaast sluiten de parkeernormen uit de Nota parkeernormen Den Haag niet aan bij de CROW parkeerkcijfers. De normen voor woningen uit de Nota parkeernormen liggen onder of net op de minimumnormen zoals gesteld door de CROW. Door de raad wordt in het geheel niet gemotiveerd waarom van deze lage(re) normen zou mogen worden uitgegaan althans waarom desondanks geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen.

- 4.13 Met dit ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze getracht het parkeertekort op lossen. Het parkeertekort wordt door dit ontwerpbestemmingsplan juist vergroot. De parkeernorm moet houvast bieden bij de ontwikkeling van de goede ruimtelijke ordening en in dat kader sturen op het autobezit in de wijk en de parkeerdruk. Loslaten van de parkeernorm betekent een (contraproductieve) verdere afname van een toch al beperkt arsenaal aan sturingsmogelijkheden om het woon- en leefklimaat in de wijk op peil te houden.
- 4.14 Verder bestaat in de wijk de wens om ondergrondse restafvalcontainers (ORAC's) te plaatsen, om zo de overlast van meeuwen tegen te gaan, alsook het afval op straat te verminderen. Om de ORAC's te kunnen plaatsen moet de parkeerdruk beneden de 90% komen te liggen. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan zorgt er mede voor dat de wijk tot in lengte van jaren geen beschikking krijgt over ORAC's, aangezien de parkeerdruk hierdoor nog lang niet onder de 90% zal komen te liggen.

5 CONCLUSIE

De Stichting vreest als gevolg dit ontwerpbestemmingsplan voor een toename van de parkeerdruk en dientengevolge negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de wijk. Gelet op het vorenstaande verzoekt de Stichting rekening te houden met onderhavige zienswijze en bij het vaststellen van het bestemmingsplan alsnog te voorzien in een deugdelijke regeling ter voorkoming van onaanvaardbare de gevolgen voor de parkeerdruk. De Stichting verzoekt u daarom een bestemmingsplan vast te stellen, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met de effecten op het woon- en leefklimaat in de wijk en waarin wordt aangetoond en geborgd dat het toestaan van dakopbouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeersituatie.

Hoogachtend,


H.S. Kleemans

OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN

- 1 Een kopie van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan d.d. 20 december 2017.

Ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening

Ontwerp

Op 18 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Bezuidenhout (vastgesteld op 27 juni 2013) waarbij de mogelijkheid is vernietigd om binnen de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Wonen 2' dakopbouwen te realiseren. Voor het overige deel is het vastgestelde plan in stand gebleven.

In het bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening zijn alle woningen meegenomen, die reeds in het bestemmingsplan Bezuidenhout een bestemming Wonen - 1 en/of Wonen - 2 hadden, alsmede (een deel van) een kantoorpand gelegen aan de Koning Sophiestraat, (hoek Schenkade).

Zoendoende bestaat het plangebied Bezuidenhout, 1e herziening uit verspreid liggende bestemmingsvlakken.

Het doel van het bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening is met name:

- Het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader: het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en dient als een actueel beheerkader. Het plan biedt de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen (zoals dakopbouwen);
- Uitvoering geven aan het gemeentelijke dakopbouwenbeleid: dakopbouwen worden binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 mogelijk gemaakt, waar dit stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar wordt geacht. Deze mogelijkheid was is in de einduitspraak van de Raad van State van 18 augustus 2014 inzake het bestemmingsplan Bezuidenhout (2014) vernietigd.

Terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder met ingang van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 op de volgende wijzen ter inzage gelegd, beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.denhaag.nl/bestemmingsplannen;
- digitaal en op papier bij het Den Haag Informatiecentrum, Spui 70 (maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 16.00 uur en donderdagavond alleen op afspraak van 16.00 tot 20.00 uur).

Een ieder kan gedurende de inzage termijn schriftelijk zijn/haar zienswijze kenbaar maken. U dient uw zienswijze voorzien van uw naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering, te richten aan de **GEMEENTERAAD, Postbus 19 157, 2500 CD Den Haag**. Ook kan eventueel mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt. U kunt hiertoe een afspraak maken via telefoonnummer: 070 – 353 3573. Om termijnoverschrijding te voorkomen wordt u verzocht om uiterlijk 14 dagen vóór afloop van de inzage-termijn een afspraak te maken.

Inloopbijeenkomst

Op dinsdag 9 januari 2018 wordt van 17:00 tot 19:00 uur voor het ontwerp-bestemmingsplan een inloopbijeenkomst gehouden in het Wijkcentrum Bezuidenhout, Johannes Camphuysstraat 25, 2593 CH Den Haag.