

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201607090

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woongebouw met 17 appartementen, detailhandel en parkeren (Teresiatoren) ter plaatse van de te slopen kerk met woning Apeldoornselaan 240 en 242 en Dierenselaan 195

Adres: Apeldoornselaan 242 / Kootwijkstraat 39 / Dierenselaan 195 / Apeldoornselaan 240 / Kootwijkstraat 37

Datum Besluit (P) (GG): 19-12-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7456325.out.pdf

Documentid: 34557243

Bestandsgrootte: 0,17



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Apeldoornselaan ongenummerd t.p.v. de nummers 240-242 en Dierenselaan 195

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 april 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 17 appartementen, detailhandel en parkeren (Teresiatoren) ter plaatse van de te slopen kerk met woning Apeldoornselaan 240 en 242 en Dierenselaan 195.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 26 september 2018, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 2). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van het ontbreken van de vereiste Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en overige documenten.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201607090/7456325

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201607090/7456325

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor welzijnsvoorzieningen, levensbeschouwelijke voorziening, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft gebruik, massa en positie van het bouwwerk. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 februari 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Gebleken is dat de grootte van het brandcompartiment van de winkelruimte voor de supermarkt niet voldoet aan artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012. Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond middels de aangeleverde rapportage 'Notitie brandveiligheid' van 6 november 2017.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 september 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Planmatige uitbreidingen (ca. 1920-1940). Haar advies luidde als volgt:

“Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde woongebouw in de zichtlijn van de Apeldoornselaan. Architectonisch wordt er gerefereerd aan stijlkenmerken uit de Haagse School. De commissie onderschrijft deze keuze. Zij heeft echter – op onderdelen – bezwaar tegen de architectonische uitwerking.

- *De commissie is van mening dat het woongebouw onvoldoende alzijdig is vormgegeven.*
- *Ten aanzien van het midden-risaliet, georiënteerd op de stedenbouwkundige hoofd-as, acht de commissie de plint en beëindiging stijlzuiver uitgewerkt maar de middenbouw onvoldoende passend binnen de stijlkenmerken van de Haagse School. Er is sprake van teveel ingrepen in de voorgevel, dit past niet binnen de ingetogen architectuur van de Haagse School. De balkons lijken in het frontale beeld “aangeplakt”. Integratie van de balkons binnen het hoofdvolume levert een hoogwaardig en stijlvast beeld op. Dit geldt tevens voor de balkons in de zijgevel. De commissie begrijpt de toepassing van staanders hier niet. Ook de toepassing van Franse balkons is a-typisch binnen de beoogde architectuurstijl.*
- *De commissie kan niet instemmen met de positie en vormgeving van de voorgestelde luifel. De luifel is in vormgeving onvoldoende gerelateerd aan de hoofdbouw. De commissie vraagt een eventuele luifel integraal onderdeel te maken van de plint en rijker vorm te geven of de gevel ter plaatse van de winkelentree iets terug te leggen.*
- *De commissie onderschrijft de keuze de gevel met ontsluiting naar het achterterrein in contrast met het woongebouw vorm te geven. Zij kan echter niet instemmen met de vormgeving van de speedgate en garagedeur.*
- *De toepassing van plaatmateriaal in de achtergevel is onvoldoende hoogwaardig.*
- *De commissie stelt vraagtekens bij de inrichting van het parkeerdek. Zij pleit voor een geïntegreerd verlichtingsplan. Eventuele lantaarns op het dak spelen een te grote rol in het gevelaanzicht.*
- *Ten aanzien van de detaillering kan de commissie niet instemmen met het boven detail van de kozijnen in de plint (detail 31). De toepassing van rollagen in combinatie met stalen lateien is onvoldoende hoogwaardig. Negges zijn niet steenachtig uitgevoerd. De commissie mist detaillering van de inrit naar het achterterrein. De kleurstelling RAL 9010 is te hard in het exterieur. De voorgestelde toe te passen stenen acht de commissie onvoldoende passend in de omgeving.*
- *De zone boven de puin in de plint wordt ingevuld met kunst. De commissie krijgt deze invulling graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.”*

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 23 augustus 2017 nogmaals beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Planmatige uitbreidingen (ca. 1920-1940)’. Haar advies luidt als volgt:

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde architectonische uitwerking van de combinatie supermarkt-parkeerdek-woontoren. Deze architectuur geleedt en verbindt de verschillende volumes en functies en zorgt voor een goede aansluiting op de belendingen. De woontoren is voldoende rondom ontworpen en heeft daardoor een voor deze plek passende alzijdigheid. Tegelijkertijd is de toren duidelijk gericht naar de as Apeldoornselaan/Escamplaan,

door de entree, de balkons, door de vlaggenmast, en heeft hij door de volumeopbouw en de franse balkons boven elkaar een rijzigheid die past op de kop van de as.

Het 'basement' met de supermarkt en de parkeervoorziening vormt een duidelijk geheel met de woontoren door dezelfde architectuur, materialen en detaillering, maar is ook afzonderlijk te herkennen. De gevels zijn op de verdieping gesloten, wat voortkomt uit de achterliggende functie. Door de hoog opgetrokken entrees en etalages van de supermarkt en door het verbijzonderde metselwerk zijn de gevels voldoende geleed. Zij voegen zich goed in het gevel- en het straatbeeld. Het deels overkappen van het parkeerdek beoordeelt de commissie als een verbetering voor het binnengebied en voor het uitzicht vanuit de woningen in de toren, ofschoon de commissie pleit voor een eenvoudigere contour. De mos/sedum begroeiing als bedekking van de overkapping draagt verder bij aan het verzachten van het parkeerdek."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als 'wonen' en 'detailhandel', het bouwen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn niet bereid met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de afwijkingen van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan.

Bij besluit van 22 juni 2018, kenmerk ODH-2018-00066231, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS304018) verklaard bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan, zoals verwoord in het op 28 november 2019 aangenomen amendement H.A. 'Behoud Theresiakerk':

"Meerdere reclamanten hebben aangegeven de sloop van de kerk onwenselijk te vinden. De kerk is echter geen eigendom van de gemeente Den Haag en de sloop van de kerk is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat de kerk geen monumentale status heeft en niet in een beschermd stadsgezicht ligt, is voor de sloop ervan geen vergunning vereist. De initiatiefnemer kan volstaan met het indienen van een sloopmelding.

De locatie waarop deze aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het stadsdeel Escamp in Den Haag

Zuidwest. De Sint Teresia van Lisieuxkerk op de splitsing van de Apeldoornselaan en de Dierenselaan in Den Haag is een ankerpunt van de wijk Oostbroek. De wijk is vanaf de jaren 30 hieromheen opgebouwd. Met voorliggend bouwplan wordt de maatschappelijke bestemming opgeheven, wordt het bouwvlak vergroot, verdwijnt open ruimte, groen en waardevolle bomen en volgt een aanzienlijke toename van detailhandel. De raad acht dit voornemen niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Allereerst ziet de raad het op deze plek toevoegen van zoveel detailhandel als onwenselijk. Het toevoegen van woningen past in het gemeentelijke beleid, maar het toevoegen van een zeer grote supermarkt op deze plek, terwijl er vele supermarkten in de buurt zijn, ziet de raad als onwenselijk. Bovendien zal de toevoeging van een dergelijke supermarkt en een groot parkeerdek zorgen voor een aanzienlijke toename aan verkeersbewegingen op een al heel druk kruispunt. De raad omarmt daarom de zienswijzen die hierop wijzen. De meerwaarde van detailhandel (een supermarkt) van een dergelijke grootte ziet de raad op deze plek niet. Hoewel er volgens een aantal adviezen ruimte is voor detailhandel om de winkelfunctie van het gebied verder te versterken, weegt dit in de ogen van de raad niet op tegen het verlies van de bestemming 'Maatschappelijk' en de negatieve gevolgen van een dergelijke aanzienlijke toename aan oppervlakte detailhandel.

Ten tweede ziet de raad dat de toename van het bouwvlak niet wenselijk is. Er is sprake van een versteende wijk met weinig groen en open ruimte. Met het voorliggende bouwplan verdwijnt de open ruimte voor de kerk en een twintigtal bomen zal worden gekapt zonder dat ruimte is om deze te herplanten. De raad kan daarom ook de zienswijzen omarmen die aangeven dat het onwenselijk is dat het bouwvlak in deze mate toeneemt. Met de voorliggende ontwikkeling wordt bovendien afbreuk gedaan aan het gemeentelijk beleid, zoals onder andere is vastgelegd in het coalitieakkoord, waarin wordt aangegeven dat schaarse vrije ruimte wordt beschermd en zeer terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van bomenkap.

Ten derde heeft de raad overwogen of er ruimte is voor herontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak. Bij de initiële behandeling in de vergadering van de Commissie Ruimte bleek dat dit in potentie mogelijk was. Een dergelijke ontwikkeling zou naar de overtuiging van de raad beter passen binnen de sinds de jaren dertig bestaande structuur en zou om deze reden wenselijk kunnen zijn. Dit is de reden dat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om hier een plan voor te ontwikkelen. Dit des te meer omdat uit het Monumenten Inventarisatie Project uit 1992 van de gemeente Den Haag blijkt dat de kerk is opgenomen in de lijst van beeldbepalende en karakteristieke gebouwen die het behouden waard zijn. Tijdens de Commissievergadering van 20 november 2019 bleek dat er inderdaad deze mogelijkheid bestond zonder de grote hiervoor genoemde nadelen. De raad ziet daarom meerwaarde in de aangedragen alternatieven die meer aansluiten op de in het bestemmingsplan vastgestelde kaders.

Tot slot is het plan waar een omgevingsvergunning voor is aangevraagd niet in lijn met het gemeentelijke beleid, zoals onder andere vastgelegd in het huidige coalitieakkoord. Uitgangspunt is namelijk dat er alleen ruimte is voor bouw- of vervangingsprojecten die passen bij de bestaande bouwstijl en in de bestaande omgeving. Met de voorgestelde woningbouwtoeren, detailhandel en groot parkeerdek wordt hier geen invulling aan gegeven. De raad hanteert daarbij een restrictief beleid bij ontwikkelingen buiten de aangewezen investeringsgebieden. Bij dit project, dat buiten deze investeringsgebieden ligt, ziet de raad de echte meerwaarde niet. Door het ontbreken van deze meerwaarde ziet de raad geen ruimte om bij dit plan de verlangde Verklaring van geen bedenkingen af te kunnen geven.

Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit zijn wel zienswijzen ingekomen. Het college heeft deze ingediende zienswijzen in haar beantwoording weerlegd. Naar het oordeel van de gemeenteraad is daarbij voorbijgegaan aan de hierboven aangehaalde argumenten. De in deze zienswijzen verwoorde punten zijn voor de raad namelijk aanleiding tot het weigeren van het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.”

Aangezien de gemeenteraad de vereiste Verklaring van geen bedenkingen niet afgeeft, dient de omgevingsvergunning voor deze activiteit te worden geweigerd.

Ingewonnen adviezen:

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft aangegeven dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan.

Op 7 juni 2018 heeft het Vooroverleg over Verkeerszaken (VoV) onder voorwaarden positief geadviseerd inzake de verwachte verkeerssituatie als gevolg van het bouwplan.

De Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) heeft op 8 augustus 2018 op hoofdlijnen positief geadviseerd ten aanzien het schetsontwerp van de inrichting openbare ruimte.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Bijlage 2

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen ingediend:

01	X1 (Zw. 1.)
02	X2 (Zw. 1.)
03	X3 (Zw. 1.)
04	X4 (Zw. 1.)
05	X5 (Zw. 1.)
06	X6 (Zw. 1.)
07	X7 (Zw. 1.)
08	X8 (Zw. 1.)
09	X9 (Zw. 1.)
10	X10 (Zw. 1.)
11	X11 (Zw. 1.)
12	X12 (Zw. 1.)
13	X13 (Zw. 1.)
14	X14 (Zw. 1.)
15	X15 (Zw. 1, 2, 12, 14, 15, 16, 17.)
16	X16 (Zw. 1.)
17	X17 (Zw. 1.)
18	X18 (Zw. 1.)
19	X19 (Zw. 1.)
20	X20 (Zw. 1.)
21	X21 (Zw. 1.)
22	X22 (Zw. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 31.)
23	X23 (Zw. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.)
24	X24 (Zw. 1.)

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Men is van mening dat kerkgebouwen en dergelijke kenmerkende gebouwen in een stad/wijk behouden moeten blijven als herinnering en tijdsbeeld;
2. Deze kerk is een prachtig gebouw in het midden van een wijk waar veel meer potentie ligt. Het slopen en vervangen door hoogbouw of grote winkel bevordert de sfeer en de aantrekkelijkheid van de wijk niet;
3. Er lijkt in deze casus sprake van te zijn dat betrokkenen bewust niet c.q. niet voldoende op de hoogte worden gebracht, zowel door de projectontwikkelaar als ook door de diverse betrokken medewerkers van de gemeente Den Haag, laat staan dat in de afgelopen jaren de feedback, input en wensen van betrokkenen én de belangen (voor de toekomst) van de wijk zijn meegenomen in de nieuwbouwplannen;
4. Er is niets in de plannen terug te vinden dat enigszins verband houdt met een maatschappelijke bestemming of iets dat op vergelijkbaar niveau een toegevoegde waarde heeft in de wijk. De ingediende plannen zijn uitsluitend en alleen gebaseerd op de commerciële belangen van een supermarktketen;

5. Het project zou een oplossing kunnen bieden om de grote parkeerdruk in de wijk te verminderen. Echter, geen enkele parkeerplaats komt er voor de buurtbewoners en ondernemers/werkenden in de wijk bij;
6. Met maar liefst 17 geplande (sociale) huurwoningen op een perceel van dergelijke omvang wordt aan de woningmarkt ook niet bepaald een bijdrage geleverd;
7. Rekening houdend met de parkeerbehoeften/rechten van bewoners van de appartementen blijven er 'maar' 50 parkeerplaatsen op voor het winkelende publiek van de XL-supermarkt, hetgeen gegarandeerd een nog grotere parkeerdruk in de wijk gaat opleveren, afgezien nog van de toekomstige extra verkeersdruk en alle onwenselijke en gevaarlijke verkeerssituaties van dien;
8. Ook is niet duidelijk hoe het kan dat de sociale huurwoningen niet door een Haagse corporatie beheerd gaan worden, maar door een verhuurder uit het Westland;
9. De gemeentelijke visie op (de toekomst van) de wijk Rustenburg-Oostbroek is niet vindbaar op de website van de gemeente Den Haag. Gezien het huidige (kleinere) aanbod van winkels in de Dierense- en Apeldoornselaan lijkt de aangekondigde komst van een XL-supermarkt op deze centrale locatie in de wijk deel uit te maken van een nieuwe(?) visie op de wijk;
10. Betekent het toestaan van een dergelijk omvangrijk sloop en nieuwbouwplan binnenkort een 'vrijbrief' voor andere particuliere eigenaren en projectontwikkelaars om ook andere delen van de wijk te slopen, is een veelgehoorde vraag/zorg in de wijk, mede gezien de toenemende mate van (bewuste) verloedering van panden in bepaalde delen van de Apeldoornse/Dierenselaan;
11. Gezien de huidige bevolkingssamenstelling in de wijk (o.a. veel 'nieuwkomers' van Oosteuropese origine en veelal van katholieke komaf) en het gebrek aan kennis van de Nederlandse taal (en daarmee ook de gemeentelijke procedures) is het m.i. allereerst op z'n plaats om een grondig en laagdrempelig onderzoek te doen naar de behoeften van alle betrokkenen (incl. de 'nieuwkomers') in de wijk om met behulp van deze feedback een gemeentelijke (toekomst)visie te kunnen ontwikkelen;
12. Wat de ideeën, wensen en behoeften bij de ontwikkeling van het nieuwe Hart van de Wijk betreft: Bijna de helft van de ondervraagden ziet graag een Grand café, een lunchroom, een ontmoetingsplek terug. Veel benoemd worden kinderactiviteiten, activiteiten voor ouderen, woningen in de kerk, werkplekken voor jonge ondernemers, bewonersbijeenkomsten, iets om eenzaamheid tegen te gaan, activiteiten voor ouderen, combinatie van religieuze en sociale activiteiten;
13. Er is destijds een passend initiatief ingediend om de Teresiakerk te transformeren naar een bijzonder gebouw met een gemengde bestemming. Destijds ontbraken vanwege de economische crisis echter de financiële middelen. M.i. is dit een prachtig ontwerp met visie dat bovendien aansluit bij de behoeften in de wijk en past bij de grootstedelijke visie van de gemeente Den Haag. "DAVL Studio zou uiteraard bereid zijn om dit alternatief voor een commerciële partij verder uit te werken;
14. Architectuur van deze kerk voegt wat toe in het straatbeeld tot in de wijde omgeving. Er zijn weinig tot geen andere historische objecten in dit gebied;
15. Scheuren in de muren zijn niet onoverkomelijk, wat is de onderbouwing om dat als argument te gebruiken;
16. Verbouw tot winkelruimte is niet gewenst dan wel overbodig door overvloedig bestaand winkelaanbod in de omgeving. Bij andere winkelgebieden niet ver van de locatie is veel leegstand, bijvoorbeeld aan de Leyweg. Het voormalige V&D pand is al enige tijd leeg;
17. Grootschalige sloop van de kerk naast een school met speciaal onderwijs voor kinderen met autisme en ADHD van het Pleysier college. Dit schoolgebouw is hoogstwaarschijnlijk door de

- gemeente Den Haag zelf aangewezen om de dependance van het Pleysier College te kunnen opzetten. Deze kinderen hebben rust nodig tijdens de lessen;
18. De gemeente(raad) moet de bestemming van de bouwlocatie wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen/detailhandel'. Dat is in mijn ogen niet alleen een formele kwestie. Leefbaarheid en sociale samenhang zijn ook een taak van de gemeente. De gemeente dient er dan ook op toe te zien dat de maatschappelijke functie (van de kerk) zoveel als mogelijk gegarandeerd blijft in de nieuwbouwplannen, met name bij de ruimtelijke inpassing;
 19. De gemeente schrijft 'aparte toestemming te zullen vragen aan de provincie voor de hoeveelheid oppervlakte' (DSO/2017.1145). De toestemming is niet gevraagd. Er komt wel een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid Holland (NL.IMRO.0518.BPO169.BRustenburg – 50VA). Geen woord in het positieve advies over de hoeveelheid oppervlakte of een reactie op de vastgestelde uitbreidingsruimte van 1100 m²;
 20. Uit de Detailhandelsmonitor 2013 blijkt dat RO binnen vier jaar van plaats 50 naar 35 is gestegen. 'Het economisch functioneren ligt boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur'. Hoe past dat op het sombere beeld van de Distributieve Toets dat er onderbesteding, te weinig binding en 'actuele behoefte' is;
 21. En wat te denken over de lichte horeca/zoomwinkels in de resterende 450 m²? De huurprijs per m² per jaar op de Dierenselaan ligt op max. 225 euro (Detailhandelsmonitor 2013). Welke lunchroom (zonder terras) of winkel gaat 1200-1500 euro huur per m² per jaar -die Hoogvliet betaalt- (schatting van een geraadpleegde vastgoedmakelaar) ophoesten en terugverdienen? De onderbouwing geeft geen begin van antwoord;
 22. De 'al langer bestaande wens van de gemeente' had en heeft betrekking op de hoek Dierenselaan/De La Reyweg. Het idee is om trek te bewerkstelligen van winkelend publiek over de Dierenselaan van AH/Hema op de éne hoek naar het voormalige postkantoor op de andere hoek met de La Reyweg. Daarbij is nadrukkelijk gesteld dat het om een discounter moest gaan (Lidl/Action). Het idee is ook uitvoerig onderzocht, maar stuitte op problemen (o.a. parkeren). Die problemen zijn vandaag nog precies dezelfde. Het is dus onzinnig om de wens in het ontwerp-besluit te handhaven;
 23. De Distributieve Toets gaat uit van een verzorgingsgebied van 18.750 inwoners. En komt vervolgens tot 50% onderbesteding. Hoe kan dat? Ooit op de gedachte gekomen, dat het winkelgebied al jaren niet meer functioneert als verzorgingsgebied voor 18.750 mensen? Uit gegevens van de vestiging van Albert Heijn blijkt, dat AH overwegend wandelende en fietsende klanten trekt uit het oostelijk deel van de wijk én in westelijke richting tot aan de Zuiderparklaan. M.a.w. als het feitelijke verzorgingsgebied maar de helft is van het formele verzorgingsgebied, zou de score zomaar kunnen oplopen richting 80 tot 100% besteding in het wijkdeel Oostbroek. Voor het maken van beleid lijkt het mij beter als de gemeente het wijkdeel Rustenburg toevoegt aan het feitelijke verzorgingsgebied van winkelcentrum Leyenburg of het gehele winkelgebied Dierenselaan uit de Hoofdstructuur haalt. De stelling dat inwoners 'gedwongen' zouden worden uit te wijken naar andere supermarkten is toch absurd. Dat bepalen de klanten zelf wel en niet een formele indeling;
 24. In de Distributieve Toets worden de bevindingen uit het onderzoek getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (paragraaf 4, pag. 30, de eerste twee treden). De eerste trede is de vraag: is er een actuele behoefte aan een nieuwe supermarkt van 1.600 m². Ja, zegt het rapport. Maar wat verstaat u onder actuele behoefte, is mijn tegenvraag. Lijden mensen in onze wijk aan ondervoeding, komen ze tekort, kunnen ze binnen 1000 meter nergens heen? Nee. De actuele behoefte is geen reële behoefte, maar een door het rapport geconstrueerde behoefte. De tweede trede is de vraag: kan die behoefte opgevangen worden binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio? Hun antwoord is: ja, door herontwikkeling van de

- Teresiakerk. Mijn antwoord is: ja, binnen de regio, door winkelcentrum Leyenburg. Het zijn gefabriceerde antwoorden in mijn ogen;
25. De distributieve toets (pagina 21) gebruikt als bijkomend argument, dat de gemeente de detailhandel in winkelcentra wil concentreren. Het onderzoek heeft 590 m² detailhandel gevonden buiten het winkelgebied Dierenselaan. Maar het tegengaan van 590 m² kan toch geen argument opleveren om een overschrijding met 500 m² op de uitbreidingsruimte van 1100 m² te onderbouwen;
 26. Verkeerstechnisch stelt de gemeente dat de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben om de toename van verkeer naar en van het parkeerdek op de supermarkt mogelijk te maken. Gerekend wordt op 750 auto's extra per etmaal (in en uit = 1500 autobewegingen) en 200 fietsers/200 voetgangers per uur. De nieuwbouw vindt plaats tot op de erfgrens van de kerk. Dat betekent, dat de stoep voor de ingang/uitgang van de supermarkt 2 meter 60 breed zal worden/blijven. Direct daarnaast loopt het fietspad van 2 meter breed, waar winkelend fietsverkeer en doorgaande fietsen op rijden. Daarnaast de stalling met nietjes voor hooguit 40 fietsen, daarnaast de rijweg voor auto's. Het VoV-advies en het advies van de ACOR benoemen deze punten als hun zorgen. Zowel de BORO als de winkeliersvereniging hebben hun zorgen geuit over de verkeersafwikkeling op de rotonde van de Dierenselaan/Apeldoornselaan;
 27. De capaciteit mag in orde zijn, juist de stapeling van niet-gescheiden verkeersstromen dreigt tot één grote chaos te leiden voor de ingang/uitgang van de supermarkt. Alle klanten (auto/fiets/voetganger) worden in een fuik gedreven ter hoogte van de ingang van de supermarkt. Gelukkig maken VoV en ACOR zich wél zorgen over de positie van voetgangers en fietsers;
 28. Het rapport Goudappel-Cofeng ziet die problemen niet. Een beetje flauw, maar op alle tekeningen/impressies van het nieuwbouwplan komen weinig voetgangers/fietsers voor. Pas in de laatste fase van de gemeentelijke werkgroep (september 2017) zijn door de architect de voorzieningen voor fietsnietjes getekend. Die komen uiteindelijk zo dicht bij de ingang naar het parkeerdek te staan, dat ik betwijfel of het vrije uitzicht van 75 meter voor auto's, dat door Goudappel gehanteerd werd, nog bestaat. Ik ken geen stuk, waarin Goudappel een herwaardering heeft uitgevoerd op de laatste versie van parkeerdek en ruimtelijke inpassing;
 29. Op geen enkele wijze is de ruimtelijke inrichting gespiegeld aan de situatie voor Albert Heijn, waar de stoep 8 meter breed is (sic). En aan de overzijde na Intertoys, waar de stoep ook 8 meter breed is. De nieuwbouw komt tot op de erfgrens. Het beeld van de rotonde wordt volledig scheef getrokken. De nieuwbouw overheerst de rotonde. De ingetogen vormgeving van de kerk wordt niet gerespecteerd. Het wordt een lelijk plein, dat toch al doorkruist wordt door twee tramlijnen. Dat plein gaat dus niet functioneren als hart van de wijk;
 30. Na de sluiting van de kerk in 2007 is de kerk in 11 jaar leegstand zo verpauperd dat behoud geen optie is. Vooral in de avonduren en nacht wordt de kerk door veel wijkbewoners als 'eng' ervaren. Zoals op de inloop-avonden bleek, zijn bewoners vooral blij dat aan die situatie een einde kan komen;
 31. De zeer populaire oliebollenkraam staat sinds gisteren weer voor de deur van de kerk. Het is de vraag of deze in de ingediende plannen dezelfde plek zal behouden.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Kerkgebouwen zijn vaak een herkenningspunt in een wijk. Dat laat onverlet dat een kerk in de eerste plaats een functie heeft als gebedshuis. Het is voor de huidige eigenaar ondoenlijk gebleken om het gebedshuis open te houden, wat heeft geleid tot de sluiting in

2007. Daarnaast is er vanuit de directe omgeving, zolang de kerk als zodanig functioneerde, onvoldoende belangstelling geweest om dit gebouw anderszins of passend in de bestemming te benutten. Sinds de sluiting van de kerk in 2007 heeft de huidige eigenaar vier jaar lang gezocht naar een partij die dit op zich wilde nemen. Dit echter zonder resultaat. Voor zover er plannen of ideeën leefden, zijn deze onvoldoende concreet gebleven, of hebben zij onvoldoende steun vanuit de omgeving ontvangen om in de afgelopen 11 jaar levensvatbaar te zijn en het gebouw voor sluiting/sloop te behoeden, dan wel van de huidige eigenaar over te nemen voor het realiseren van deze ideeën of plannen. Wij stellen daarbij vast dat het kerkgebouw niet is aangewezen als monument. De enkele functie als herinnering en tijdsbeeld is onvoldoende om het gebouw niet te kunnen herontwikkelen. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet;

- ad 2. Wij merken op dat de zogenoemde 'potentie' in deze zienswijze niet is onderbouwd. Onduidelijk is daarom wat deze potentie in kan houden en waarom dit een bruikbaar alternatief zou vormen voor het onderhavige bouwplan. Ten aanzien van een mogelijke invulling van deze onbenoemde potentie verwijzen wij ook naar het antwoord onder ad 1. De sloop van het kerkgebouw maakt echter geen deel uit van de onderhavige vergunningaanvraag. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 3. Wij volgen deze stelling niet. De gemeente Den Haag hecht een groot belang aan het informeren van omwonenden. Het initiatief hiervoor ligt in beginsel bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol op zich genomen. Sinds 2016 zijn er meerdere inloopavonden geweest met omwonenden. Deze avonden zijn goed bezocht door buurtbewoners. Er is een werkgroep opgericht waarbij omwonenden konden participeren. Niet iedereen heeft hier gebruik van gemaakt. Wellicht is niet alle input vanuit de wijk in de aanvraag verwerkt. Dit sluit een goede en tijdige communicatie echter niet uit. Daarnaast is er wel degelijk aandacht voor de belangen van de wijk. In het belang van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het onderhavige bouwplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst in het kader van de belangenafweging voor het nemen van het definitieve besluit. Wij volstaan hiernaar te verwijzen;
- ad 4. Het is juist dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' niet terug komt in de plannen. De aanvraag omvat om die reden het wijzigen van de bestemming van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en 'Detailhandel'. Wij merken op dat de motieven van de beoogde toekomstige huurder, Hoogvliet Supermarkten, voor de belangenafweging die gemaakt moet worden niet van belang zijn. Wat hierbij van belang is, is of het onderhavige bouwplan toelaatbaar en wenselijk is volgens een goede ruimtelijke ordening. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 5. Wij merken op dat de kerk in zijn huidige vorm geen parkeer capaciteit op eigen terrein kent en de eigen parkeer behoefte, voor zover aanwezig, op de openbare parkeervoorziening moet afwentelen. Voor het beoordelen van het onderhavige bouwplan is het Haagse beleid ten aanzien van parkeernormen van toepassing. Hieruit volgt dat de parkeerdruk op straat niet mag verslechteren. Daarnaast dient de eigen parkeer behoefte op eigen terrein te worden opgelost. Het plan voldoet hieraan. Op een initiatiefnemer rust niet de verplichting om, zoals in de zienswijze wordt gesteld, de parkeerdruk op straat te verminderen. Op de openbare weg vervallen door dit bouwplan 5 plaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd. In totaal zijn conform de nota parkeernormen voor het realiseren van dit plan 68 parkeerplaatsen nodig voor het voldoen aan de parkeer behoefte

van de in het plan opgenomen woningen en winkelruimten. Op het parkeerdek is plaats voor 73 parkeerplaatsen waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan. Van een toenemende parkeerdruk op de openbare weg door realisering van dit bouwplan kan daarom geen sprake zijn. Wij volgen deze stelling daarom niet;

- ad 6. Wij stellen vast dat woonruimte schaars is. De groei van de stad Den Haag zorgt voor een grote behoefte aan woningen en woonkwaliteit. In het onderhavige plan worden woningen gecreëerd op een perceel waar in de huidige situatie geen woningen aanwezig zijn. In zoverre draagt dit plan bij aan de vergroting van het woningenbestand van de gemeente. Daarbij merken wij op dat de hoeveelheid woningen geen criterium op zich behelst. Het toevoegen van woningen past in het beleid, Agenda Ruimte voor de Stad, om de bestaande woningvoorraad te vergroten en te verdichten. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 7. Met een verwijzing naar het gestelde onder ad 5. merken wij op dat het plan voldoet aan het beleid van de gemeente Den Haag aangaande parkeereisen. Men heeft in deze zienswijze niet onderbouwd waarom hier niet aan voldaan zou zijn of waarom het aantal parkeerplaatsen onvoldoende zou zijn voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte. Het enkel stellen dat dit zo is, is niet voldoende om het aannemelijk te maken. In dit licht bezien mogen wij ons verlaten op de juistheid van het onderzoek in de Ruimtelijke Onderbouwing en het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen. Voor wat betreft het gestelde over verkeersveiligheid stellen wij vast dat dit punt in het geheel niet is onderbouwd. Om die reden zal dit punt verder niet besproken worden. Beide punten zijn ook meegenomen in het in de vergunning opgenomen VoV-advies. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 8. De vraag wie verantwoordelijk wordt voor de verhuur van sociale huurwoningen en waarom dit geen Haagse corporatie zou zijn is niet relevant voor de onderhavige vergunningaanvraag. De verhuur van appartementen maakt hier geen deel van uit. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 9. De visie van de gemeente ten aanzien van dit punt ligt vervat in het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek' en de Detailhandelsnota. Een aparte nota voor winkels in de wijk Rustenburg-Oostbroek is daarom niet nodig. Daarnaast is de onderbouwing voor het onderhavige bouwplan met daarin ruimte voor een supermarkt te vinden in de bij deze vergunning behorende Ruimtelijke Onderbouwing. Deze is in het kader van deze aanvraag getoetst en in de belangenafweging meegenomen;
- ad 10. In weerwil wat men in deze zienswijze aanneemt, is geen enkele omgevingsvergunning een vrijbrief voor andere eventuele initiatieven. Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites en op basis van de eigen stukken beoordeeld. Of andere initiatieven op andere locaties zijn vergund of geweigerd doet aan het voorgaande niets af. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 11. Het nut of de noodzaak van de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op basis van katholieke nieuwkomers van Oost Europese origine en andere inwoners van de wijk is in deze zienswijze niet naar voren gekomen. Ook wordt niet duidelijk op welk onderwerp deze visie zich zou moeten richten, dan wel welke vraag deze zou moeten beantwoorden. Noch wordt duidelijk wat het belang, of de toegevoegde waarde hiervan zou zijn voor de belangenafweging ten aanzien van het onderhavige bouwplan. Voor wat betreft het gestelde over deze

gemeentelijke visie stellen wij vast dat dit punt in het geheel niet is onderbouwd. Om die reden zal dit punt verder niet besproken worden. Wij volgen deze stelling daarom niet;

- ad 12. Voor wat betreft de invulling van alternatieven voor deze locatie verwijzen wij naar het gestelde onder ad 1. Voor zover er initiatieven zijn of zijn geweest voor de herontwikkeling van deze locatie, hebben deze initiatieven of wensen niet geleid tot concrete plannen. Er is tevens niet onderbouwd waarom deze locatie hiervoor nodig dan wel geschikt is. Daarnaast merken wij op dat het enkele feit dat het gebouw op alternatieve wijze benut zou kunnen worden geheel los staat van de onderhavige vergunningaanvraag. Ten slotte is voor geen van deze alternatieven een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend of een overeenkomst gesloten met de huidige eigenaar. Om die reden mag de gemeente ervan uitgaan dat het onderhavige bouwplan het enige concrete plan is voor de ontwikkeling van deze locatie. Louter het idee dat de locatie op alternatieve wijze gebruikt zou kunnen worden maakt van het voorgaande niet anders. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 13. Niet tegenstaande de eventuele kwaliteiten van het aangehaalde ontwerp merken wij op dat geen enkele partij dit ontwerp heeft opgepakt, of een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend. Het ontwerp in kwestie maakt geen onderdeel uit van de onderhavige vergunningaanvraag. Het kan daarom geen rol spelen bij de belangenafweging ten aanzien van deze aanvraag. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 14. Ten aanzien van de sloop van het huidige gebouw verwijzen wij naar ad 2. Wij merken daarnaast op dat het kerkgebouw geen monumentale status kent. Noch de architectuur noch de vormgeving hebben hier aanleiding toe gevormd. Daarnaast wegen de uiterlijke kenmerken van een gebouw niet op tegen leegstand en verpaupering. Ten slotte stellen wij vast dat de kerk en haar omgeving geen onderdeel zijn van een aangewezen beschermd stadsgezicht. Het object maakt geen onderdeel uit van een groep van gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. De waardering die sommige mensen voor het gebouw hebben laat onverlet dat dit geen toetsingscriterium is voor de beoordeling van het onderhavige bouwplan. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 15. Wij merken op dat de scheuren in de muren een symptoom zijn van de verpauperde staat van het huidige gebouw. Deze scheuren op zichzelf vormen overigens niet de basis van de onderhavige aanvraag; hiervoor verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 16. Het toevoegen van een supermarkt past in het beleid om de bestaande hoofdwinkelstructuur te versterken. Niet duidelijk is op welke locaties in de zienswijze wordt bedoeld, noch wat hun afstand is van de huidige locatie. Noch wordt onderbouwd wat de relatie tussen deze locaties en de locatie van de huidige aanvraag is, indien en voor zover, deze bestaat. Voor zover zij relevant zijn, zijn zij in de beoordeling van de aanvraag meegenomen, dan wel in de ruimtelijke onderbouwing. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 17. Wij merken op dat de samenstelling van de leerlingen van een schoollocatie geen rol speelt bij deze vergunning. Hoe de locatie van school wordt aangewezen valt buiten de reikwijdte van deze vergunningsaanvraag. Daarnaast stellen wij vast dat de samenstelling van een leerlingenbestand geen aanleiding vormt om gebouwen in de omgeving van die school niet te mogen of te kunnen slopen. Wel zien wij er op toe dat het slopen veilig gebeurt en

overlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Ten aanzien van de sloop verwijzen wij naar hetgeen wij overwogen hebben onder ad 2. Wij volgen deze stelling daarom niet;

- ad 18. Een bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een goede onderbouwing zodat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is. In de Ruimtelijke Onderbouwing is om die reden aan alle aspecten aandacht besteed die ook spelen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Wij volstaan hiernaar te verwijzen;
- ad 19. Uit het aangehaalde stuk lijkt de indiener de gevraagde toestemming op te vatten als een expliciet besluit van de gedeputeerde-, of provinciale staten van Zuid Holland. Voor zover aangehaalde passage (DSO/2017.1145) dit lijkt te suggereren, is deze passage ongelukkig verwoord. De bedoelde toestemming dient te worden opgevat als het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid Holland (NL.IMRO.0518.BPO169.BRustenburg – 50VA). Het totale oppervlakte aan winkelruimte á ca. 2.065 m² bruto vloeroppervlak is hierin weldegelijk meegenomen. Dat hier het totale oppervlak is genoemd in plaats van de toename aan vierkante meters doet daar niets aan af. Hiermee wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen;
- ad 20. In de Detailhandelsmonitor 2013 Den Haag wordt aangegeven dat het economisch perspectief van de Dierenselaan/ Apeldoornselaan een belangrijke impuls kan krijgen door het toevoegen van een tweede supermarkt in het winkelgebied. De positie van dit winkelgebied in de Detailhandelsmonitor 2013 betekent niet dat er geen maatregelen genomen mogen worden om de structuur van dit winkelgebied te verbeteren. Daarnaast kan winkel ondersteunende horeca de verblijfsduur en –kwaliteit vergroten. De onderhavige ontwikkeling past tevens in het Actieprogramma Winkelstad 2015 – 2018. In dit stuk wordt visie op de gewenste detailhandelsontwikkelingen gegeven en onderhavige past hierin. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 21. De huurprijs per vierkante meter maakt geen onderdeel uit van de onderhavige aanvraag. Het kan daarom geen rol spelen bij de belangenafweging ten aanzien van deze aanvraag. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 22. Wij merken op dat in deze zienswijze een mening wordt gegeven die niet wordt onderbouwd. Met de ‘wens’ uit de ontwerpbesluiting wordt bedoeld op de wens om ook het oostelijke deel van het winkelgebied te versterken om zo het evenwicht in het gebied te behouden en de economie in het gebied te versterken. Het idee om trek te bewerkstelligen van winkelend publiek over de Dierenselaan van AH/Hema op de éne hoek naar het voormalige postkantoor op de andere hoek met de La Reyweg wordt in de ontwerpbesluiting niet genoemd. Voor zover deze wens bestaat maakt deze geen onderdeel uit van het onderhavige bouwplan. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 23. In deze zienswijze wordt gesteld dat het verzorgingsgebied niet bestaat uit 18.750 inwoners. In de zienswijze wordt echter geen onderbouwing gegeven waarom hier niet van uit mag worden gegaan, noch wat het juiste aantal inwoners in het verzorgingsgebied zou moeten zijn. Er wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied van ca. 18.300 inwoners. Daarnaast heeft het winkelgebied een secundaire functie voor inwoners van omliggende buurten en wijken. Er wordt ten slotte een lichte stijging (2,2%) van het aantal inwoners verwacht. Wij volgen deze stelling daarom niet;

- ad 24. De suggestie dat de invulling van een actuele regionale behoefte uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking samen gaat met ondervoeding in de wijk volgen wij niet. Bij het onderzoek naar de actuele regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet het bestaande regionale aanbod in kaart worden gebracht. Voor zover men stelt dat de toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking niet correct is, stellen wij vast dat deze stelling niet is onderbouwd of is voorzien van rapport of contra expertise die deze stelling inhoud geeft. Gelet hierop mag de gemeente haar oordeel baseren op de toets in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij horende rapporten. De aannahme dat een toets niet correct is uitgevoerd, kan niet worden gebaseerd op louter het stellen dat deze niet correct zou zijn. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 25. De gemeente Den Haag heeft de ambitie om verspreide bewinkeling zo veel mogelijk tegen te gaan. Met het detailhandelsbeleid (RIS 127849) wordt daarom, door winkels te concentreren binnen de hoofdwinkelstructuur, ingezet op economische versterking. Het winkelgebied Apeldoornselaan/Dierenselaan valt binnen deze hoofdwinkelstructuur. Dat leegstand kan ontstaan, maakt niet gelijk dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Op grond van jurisprudentie moet het dan gaan om zodanige leegstand waardoor een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Zie hiervoor de overweging van de Afdeling in een uitspraak van 8 februari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:354). In het licht van het voorgaande heeft het college zich daarom op het standpunt mogen stellen dat de gevolgen voor de leegstand niet zodanig zijn, dat hierom de omgevingsvergunning diende te worden geweigerd;
- ad 26. Het Vooroverleg over Verkeerszaken (VoV) en de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) hebben op hoofdlijnen positief geadviseerd op het onderhavige bouwplan. De wegen hebben ondanks de te verwachten toename in verkeersbewegingen voldoende capaciteit om deze bewegingen op te vangen. De voorwaarden die het VoV heeft gesteld zorgen ervoor dat eventuele verwachte knelpunten worden weggenomen. Hieruit kan niet worden geconcludeerd dat de wegen toch onvoldoende capaciteit hiervoor zouden hebben;
- ad 27. Ter beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar het antwoord zoals hierboven gegeven bij ad 26.
- ad 28. Wij merken op dat de beoordeling van het rapport van Goudappel Coffeng niet ziet op de hoeveelheid fietsers en voetgangers die op de impressies zijn afgebeeld. De beoordeling geschiedt aan de hand van de kengetallen, tellingen, berekeningen en conclusies die hierin zijn opgenomen. Na toetsing van het rapport is ten aanzien van de laatste wijzigingen niet gebleken dat het rapport door deze wijzigingen niet, of niet volledig, meer actueel en correct is. Een herwaardering is in dit licht bezien niet nodig. Wij volgen deze stelling daarom niet;
- ad 29. De nieuwbouw handhaaft de bestaande rooilijnen aan de Apeldoornselaan en de Dierenselaan. Dit heeft tot gevolg dat de stoep aan de Apeldoornselaan minder breed is dan die aan de Dierenselaan. Dit verschil in breedte kan echter niet worden toegerekend aan de herontwikkeling van deze locatie maar de bestaande inrichting van de wijk. De inrichting van het plein staat los van deze herontwikkeling en valt buiten deze aanvraag. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden;
- ad 30. Na sluiting van de kerk in 2007 heeft de eigenaar vier jaar gezocht naar een gegadigde om het gebouw over te nemen en Tijdens de inloopavonden zijn inderdaad veel positieve reacties ontvangen. Er zijn ook kritische geluiden geuit. Om alle stemmen recht te doen, zijn

de omwonenden via inloopavonden en via de uitnodigingen om mee te doen aan de werkgroep, gehoord. Waar mogelijk en voor zover mogelijk zijn deze punten verwerkt in de plannen. Hiermee wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen;

- ad 31. De locatie van de oliebollenkraam in kwestie wordt bepaald door de standplaatsvergunning. Of deze oliebollenkraam tijdens of na de bouwwerkzaamheden een andere plek krijgt toegewezen, of op dezelfde plek kan blijven staan, maakt geen onderdeel uit van de aangevraagde vergunning. Een eventuele wijziging inzake de standplaatsvergunning van deze oliebollenkraam maakt om die reden geen deel uit van de belangenafweging die bij deze vergunningsaanvraag moet worden gemaakt. Om die reden zal dit punt hier verder niet behandeld worden.

Gelet op de bovenstaande overweging, hebben de ingediende zienswijzen voor het college geen reden gevormd om niet tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten. Dit laat onverlet dat de zienswijzen door de gemeenteraad anders zijn gewogen en hebben geleid tot het niet afgeven van de vereiste Verklaring van geen bedenkingen.