



Voorstel van het college inzake bestemmingsplan Westeinde e.o.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 3 maart 2009 (rm 2009.047, RIS 161860, DSO/2009.222) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. toegezonden.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Noordwal, aan de oostgrens door de Torenstraat en de Jan Hendrikstraat, aan de zuidzijde door de Prinsegracht en aan de westzijde door de Lijnbaan en de Noordwest-Buitensingel. Het water van de singelgrachten is in het plan opgenomen.

Aanleiding van het bestemmingsplan

Op 14 december 2006 heeft u de nota 'Bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' vastgesteld (rv 211 – RIS 142194). In deze nota kent uw raad aan een nieuw bestemmingsplan voor Westeinde en omgeving de hoogste prioriteit toe (prioriteit 1), omdat voor een deel van het gebied de verouderde Verordening Kortenbos (1961) geldt die dateert van voor de inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en omdat een deel van het plangebied behoort tot een beschermd stadsgezicht.

Tevens heeft u op 29 maart 2007 een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor de 'witte vlekken' in Den Haag (rv 39 – RIS 143868). In dat voorbereidingsbesluit is opgenomen dat binnen de looptijd van het voorbereidingsbesluit een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor alle gebieden waarvoor momenteel nog geen bestemmingsplan geldt. Het is van belang dat alle witte vlekken spoedig worden voorzien van een bestemmingsplan, omdat op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden. In het kader van de nieuwe wet zal het hele grondgebied van Den Haag moeten worden voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het plangebied Westeinde en omgeving is deels een zogenaamde 'witte vlek'.

Het bestemmingsplan Westeinde en omgeving vervangt niet alleen de oude Verordening Kortenbos en het bestemmingsplan Lijnbaan die nu voor het plangebied gelden maar ook de regeling die voor horecabedrijven en seksinrichtingen is opgenomen in achtereenvolgens de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. en de Parapluherziening Seksinrichtingen.

Een deel van het plangebied is op 5 juli 1971 door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht (het voorste deel van Westeinde met een aangrenzend deel van de Torenstraat en de Jan Hendrikstraat). Op 4 juli 1994 is door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu een groter deel van het plangebied als rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen. Ter bescherming van het aangewezen stadsgezicht stelt de gemeenteraad ingevolge artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet een bestemmingsplan vast. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in de bescherming van de belangen waarop de aanwijzing doelt.

Een klein gedeelte van het plangebied (de Noordwestsingelgracht en de Noordwal tot de voorgevel van de bebouwing) is onderdeel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier, aangewezen door de gemeenteraad van Den Haag op 14 februari 2002 (RIS 91356) en 5 oktober 2004 (RIS 120560). Ook de belangen die in dit deel van het plangebied met de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht zijn gemoeid, worden in dit bestemmingsplan beschermd.

Doel van het bestemmingsplan

Bestemmingsplan Westeinde en omgeving is in de eerste plaats een beheerbestemmingsplan: met het oog op een verantwoord beheer van de ruimtelijke structuur en op bescherming van de beschermde stadsgezichten wil de gemeente Den Haag met dit plan de bebouwing en functies vastleggen. In de tweede plaats maakt het plan, passend binnen de ruimtelijke structuur van het plangebied, nieuwe ontwikkelingen mogelijk:

- de bouw van woningen aan de Korte Lombardstraat en de Lange Lombardstraat;
- de bouw van woningen en welzijnsvoorzieningen aan de Noordwal en de Bakkerstraat, na wijziging;
- de uitbreiding van het MCH Westeinde, na wijziging;
- de bouw van woningen en gemengde functies aan de Lange Lombardstraat.

PROCEDURE

Op 9 maart 2009 is het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties.

Tegelijkertijd is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 maart tot en met 23 april 2009 ter inzage gelegen in het Gemeentelijk ContactCentrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen.

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft laten weten dat het plan is getoetst aan het toekomstig extern veiligheidsbeleid van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden door middel van "AMvB Buisleidingen". Op grond van deze toetsing is geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijgelegen leiding valt.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart **NL.IMRO.0518_BP0082EWesteinde-44ON** en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, de raad bij raadsmededeling d.d. 3 maart 2009 (rm 2009.047, RIS 161860) reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam en adres</u>
DSO/2009.1465	Mevrouw Y.S. van Kranendonk, Westeinde 29, 2512 GS Den Haag
Ra 2009.174	Ceres Projecten, Ir. W.W. Noordam MCD, Postbus 16365, 2500 BJ Den Haag
Ra 2009.186	Vincentius Vereniging 's-Gravenhage, R.P.A.M. Lanswyer, Westeinde 165, 2512 GX Den Haag
Ra 2009.192	D.E. Bernardo, Laan 265-267, 2512 DN Den Haag
Ra 2009.201	Haags Monumentenplatform, Delistraat 11, 2585 VW Den Haag
Ra 2009.205	Kamer van Koophandel, Postbus 29718, 2502 LS Den Haag
Ra 2009.206	is gelijkkluidend aan de zienswijze Ra 2009.201 van het Haags Monumentenplatform.
De zienswijze is ondertekend door 10 reclamanten:	
1.	S.Y. Krul, Geest 34, 2513 VB Den Haag
2.	J.E. Krul, Sirtemastraat 320, 2513 SX Den Haag
3.	M.J.C. Baak, Torenstraat 116 te Den Haag
4.	N. Verwoolde, Assendelftstraat 1, 2512 VS Den Haag
5.	C. Moesman, Assendelftstraat 41, 2512 VS Den Haag
6.	P. Drijver, Assendelftstraat 11, 2512 VS Den Haag
7.	H. Ruitenberg, Westeinde 425 te Den Haag
8.	H. Moesman, Assendelftstraat 28, 2512 VS Den Haag
9.	M. Bosse, Assendelftstraat 11, 2512 VS Den Haag
10.	D. de Vilder, Assendelftstraat 14, 2512 VS Den Haag
Ra 2009.246	Bart van de Putte Architect namens Castellum Projectontwikkeling
Ra 2009.250	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, H.L. de Lange, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
Ra 2009.262	DAVL Studio, B. Regtop, Berkstraat 2, 2565 MS Den Haag
Ra 2009.269	Moesman B.V., H. Moesman, Assendelftstraat 28-28a, 2512 VW Den Haag

Ontvankelijkheid zienswijzen

Met uitzondering van de zienswijze van DAVL Studio zijn alle zienswijzen tijdig ingekomen en voldoen ze daarmee aan de wettelijke vereisten. De zienswijze van DAVL Studio is te laat ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Mevrouw Kranendonk heeft op 17 april 2009 de volgende mondelinge zienswijze ingebracht (geciteerd). "Is het mogelijk op termijn, maar in ieder geval binnen tien jaar, de beganegrondlaag die nu in gebruik is als galerie, te gebruiken als woning of medische praktijk?"

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

Het perceel Westeinde 29 is bestemd als Gemengd-1, dat wil zeggen mede voor welzijnsvoorzieningen (uitsluitend op de beganegrondlaag) en wonen (op de beganegrondlaag en op de verdiepingen). Welzijnsvoorzieningen zijn voorzieningen onder meer op het gebied van maatschappelijk welzijn. Daartoe rekent de gemeente in elk geval een medische praktijk (huisarts, fysiotherapeut, tandarts etcetera). De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ceres Projecten heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Op deze wijze willen wij u onze zienswijzen op het Bestemmingsplan Westeinde e.o. (ontwerp) kenbaar maken. Vestia bezit diverse panden in het betreffende gebied. Daarnaast realiseert Vestia op de hoek van de Lange Lombardstraat en Korte Lombardstraat 22 appartementen.

Verder is in overleg met de gemeente Den Haag een bouwaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige bewaarschool aan de Lange Lombardstraat 34 en 36. Hiermee is Vestia direct belanghebbende. Vestia heeft op 19 juli 2007 een bouwaanvraag ingediend voor de nieuwbouw van 22 appartementen op de hoek van de Lange en Korte Lombardstraat. Inmiddels beschikt Vestia over een bouwvergunning. Het ontwerp van Scala architecten is in goed overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag tot stand gekomen. Bij bestudering van het Bestemmingsplan Westeinde e.o. (ontwerp) signaleren wij echter een fors aantal discrepanties. Hieronder worden enkele discrepanties genoemd. Het vergunde plan kent een grootste goothoogte van 13,6 meter en een grootstnokhoogte van 15,6 meter. De aangegeven toegestane bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 11 meter. Verder heeft het bijgebouw op het binnenterrein van het plan een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit onjuist weergegeven middels een hoogte van 3 meter. Ook is 4e bebouwingsgrens van dit bijgebouw onjuist weergegeven. Het juiste volume kent een ruim twee keer grotere lengte. Ook heeft Vestia op 19 juli 2007 een bouwaanvraag ingediend voor de uitbreiding van de voormalige bewaarschool in de Lange Lombardstraat 34. Dit ontwerp van Scala architecten is in goed overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag tot stand gekomen. Wederom signaleren wij enkele discrepanties. Op de plankaart in het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. De huidige bebouwing is echter gevarieerd: een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 15 meter (Lange Lombardstraat 34) en een goothoogte van 11 meter en een nokhoogte van 15 meter (Lange Lombardstraat 36). De beoogde uitbreiding is onjuist weergegeven op de plankaart. Verder wijken de aangegeven bestemmingen af van het huidige en beoogde gebruik (wonen en ateliers). Wij stellen dan ook voor de bestemming te wijzigen in gemengde doeleinden. Gegeven de vele afstemmingsoverleggen met de stedenbouwkundige en de waardering binnen de welstandscommissie gaan wij gaan ervan uit dat deze discrepantie per abuis zijn ontstaan. Wij vragen de gemeente om een zorgvuldigheid bij het herzien van het bestemmingsplan. Graag treden wij op korte termijn in overleg met de gemeente Den Haag over de ingediende zienswijzen".

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

De discrepanties tussen beide bouwplannen en het ontwerpbestemmingsplan worden hersteld:

- de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van het appartementencomplex Lange Lombardstraat hoek Korte Lombardstraat wordt gewijzigd in een maximale goot- en nokhoogte van 14 respectievelijke 16 m;
- de maximale bouwhoogte van het bijgebouw van dit appartementencomplex wordt gewijzigd in een goot- en nokhoogte van 3 respectievelijke 6 m;
- de bouwvlak van het dit bijgebouw wordt conform de bouwvergunning op de plankaart ingetekend;
- de maximale bouwhoogte van Lange Lombardstraat 34 wordt gewijzigd in een goot- en nokhoogte van 8 respectievelijk 11 m (Lange Lombardstraat 34) en voor het pand lange Lombardstraat 36 in een goot- en nokhoogte van deels 10 respectievelijk 15 m en voor het hogere deel een goothoogte van 10 en een nokhoogte van 15m.
- de uitbreiding van het pand aan de achterzijde wordt correct op de plankaart aangeduid;
- het perceel Lange Lombardstraat 34-36 wordt conform de feitelijke situatie bestemd voor Gemengd-1. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Vincentius Vereniging 's-Gravenhage heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Naar aanleiding van de terinzagelegging van het concept bestemmingsplan Westeinde e.o. en onder verwijzing naar mijn reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. (dd. ...) heb ik nog de volgende vragen:

1. in het concept bestemmingsplan heeft het stadsklooster de aanduiding van maatschappelijke bestemming gekregen. Mij is niet duidelijk of de huidige en toekomstige functies, die in mijn brief genoemd worden, onder deze bestemming vallen. De aanduiding mag geen beperking vormen voor het toekomstig gebruik waaronder bewoning.
2. ook wordt gesproken over gemengde doelen in verband met de overige panden die de Vincentiusvereniging 's-Gravenhage aan het Westeinde bezit. Zijn er regels voor de gemengde doelen en zo ja wat zijn die regels dan?
3. wat de kloostertuin betreft: in de kloostertuin staan al sinds jaar en dag een prieel, een schuur, wat kassen en een oud ketelhuisje. Deze bouwwerken staan niet omschreven in het bestemmingsplan. Ik neem aan dat ze wel toegestaan zijn. Moet het bestemmingsplan op die punten worden aangevuld?”

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

1. Het perceel van de Vincentiusvereniging is bestemd voor Maatschappelijk, dat wil zeggen welzijnsvoorzieningen, overheidsvoorzieningen en levensbeschouwelijke voorzieningen. Hieronder vallen in elk geval de functies die de vereniging in de aangehaalde brief noemt: sociaal restaurant, kantoor arbeidsbemiddeling ex-gedetineerden, migrantenkerken, sociale en culturele organisaties en meditatiekamer op korte termijn en een sociaal, cultureel en spiritueel centrum op lange termijn. Hiertoe behoort (zelfstandige) huisvesting van één of meerdere personen, ofte wel woningen. Er is geen concreet initiatief bekend dat een woonbestemming vereist. Zo'n bestemming zou, onder meer gelet op de parkeerdruk en de stedelijke structuur, een te grote belasting vormen.
2. De bestemmingsregels (bouw- en gebruiksregels) voor de bestemming Gemengd-1 - van toepassing op een groot deel van het Westeinde - zijn vervat in artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan.
3. In de reactie op de inspraakreactie van de Vincentiusvereniging is aangegeven dat de kloostertuin vanwege de belangrijke groenfunctie voor het klooster zelf en het naastgelegen park als Tuin is bestemd. Binnen de bestemming Tuin zijn dan ook uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een hoogte van 2 m. In het bestemmingsvlak Maatschappelijk dat niet als bouwvlak is aangegeven mogen bouwwerken tot een hoogte van 3,5 m en – mits ontheffing kan worden verleend – aanbouwen en bijgebouwen tot een hoogte van 3,5 m. Voor zover de genoemde bouwwerken bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en deze niet in strijd zijn met de oude bestemmingsregeling maar wel met de bebouwingsregeling in een van beide bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan (Tuin of Maatschappelijk) vallen deze onder het overgangsrecht. Nieuwe gebouwen (aanbouwen en bijgebouwen) zijn alleen binnen de bestemming Maatschappelijk toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen volgens de onderscheiden bouwregels binnen beide bestemmingen worden opgericht. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanvulling. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

D.E. Bernardo heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Begin mei 2009 word ik eigenaar van het pand aan de Laan 265+267 met als kadastrale omschrijving: gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 1389. In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat het pand een woonbestemming heeft met op de begane grond mogelijkheid tot bedrijfsactiviteiten. Mijn verzoek is of het mogelijk is deze bedrijfsactiviteit te vervangen door de mogelijkheid tot het uitvoeren van “kantooractiviteiten”. Ik zou hier graag een kantoor aan huis beginnen waar mijn activiteiten zullen zijn: het voeren van een marketingbureau gecombineerd met een bureau voor een fotograaf, cameraman, creatieven en waarbij personeel getraind wordt voor het werken achter een ambulante cocktailbar ter promotie”.

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

Voor kantoorruimte geldt dat conform de Nota Functiemengingstrategie bedrijfsruimte- en kantoorruimte-eenheden kleiner dan +/-100 m² langs de woonstraten in wijken een plaats kunnen krijgen en kantoorruimte-eenheden tot aan +/-500 m² langs de doorgaande wegen. De Laan 265 heeft een bruto vloeroppervlakte van 160 m² en zit niet direct aan de doorgaande weg. Met de ligging op de hoek van de Varkenmarkt met uitzicht op de Prinsengracht heeft de locatie wel het karakter van een locatie aan de doorgaande weg. Gelet op de bescheiden overschrijding van het metrage, de specifieke ligging, de combinatie met wonen en de globale strekking van deze regel in de functiemengingstrategie kan aan het pand aan de Laan 265 en 267 een kantoor aanduiding worden toegekend. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Het Haags Monumentenplatform heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Onze uitvoerige vragen zijn zeer summier of onvoldoende beantwoord. Daarom een beknopte puntsgewijze opmerkingenlijst die dossiervorming vereenvoudigt.

Plankaart

De plankaart die is gepubliceerd tot 15 april is onleesbaar en dus ongeldig.

- nieuwe tervisietermijn
- goot- en nokhoogtes onjuist
- kapvormen onjuist
- bouwhoogtes onjuist
- bouwstroken en gebouwwormen onjuist, zowel op binnenterreinen als in de bouwstroken
- geen bouwregels en bestemmingen als stimulans opgenomen voor gaten in de straatwand (Lange Lombardstraat bijvoorbeeld)
- alle afwijkingen belonen sloopinitiatieven en dat kan in beschermd gezicht niet de bedoeling zijn
- zeer veel bestemmingen op de kaart wijken af van in het verre verleden verleende bouwvergunningen, wijken af van de gebouwtipes en zijn óók geen weergave van het huidige gebruik (Breedstraat, Lange Lombardstraat).

Paragraaf 1.4: ontbreekt: Jacobskerk e.o. voor wat betreft het Torenplein, Uitbreidingsplan Berlage. Een kaart met ‘Witte vlekken’ wordt node gemist.

Paragraaf 2.1: Wat ontbreekt is de jongste geschiedenis, hoe de gemeente ondanks de aanhoudingsplicht het ziekenhuis en politiekantoor faciliteerde maar woningbouwplannen tegenhield.

Paragraaf 2.2.3: Wat ontbreekt is de verklaring waarom het 16e en 17e eeuwse gevelbeeld in de eeuw is verdwenen, de huizen opgehoogd en voorzien van nieuwe voorgevels en ‘eigentijdse’ lijstgevels en schildkappen die nu het beeld bepalen.

Paragraaf 2.2.6: Een kaart van de verkeersstructuur wordt node gemist. Het is onduidelijk waarom Westeinde een andere status heeft dan andere straten in het gebied en waarom deze niet alleen een integrale 30 km zone zouden moeten zijn. Het is onduidelijk waarom op het Westeinde fietsers niet in twee richtingen mogen fietsen (in tegenstelling tot de Prinsestraat waar de rij loper echt niet breder is).

In het stedelijk verkeersplan lijkt Westeinde nog steeds als doorgaande sluiproute mee te doen! Ondanks eerdere verzoeken is niet opgenomen hoeveel vergunninghouders van binnenstad (bewoners, bedrijven) in deze buurt stallen, niet is opgenomen waarom het parkeeronderzoek van 2005 niet als uitgangspunt is genomen voor beleid. Niet duidelijk is waarom er ‘s avonds vrij parkeren is wanneer geconstateerd wordt dat de ‘woningdichtheid hoog is en de behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners groot, zodat ook ‘s nachts de parkeerdruk hoog is’.

Paragraaf 2.3.2: De drie tabellen waren in de vorige editie elk fout opgeteld. Nu zijn ze alle drie goed opgeteld, maar zijn er 3907-3385= 522 woningen ‘zoek’ en dat is maar liefst een zevende van het onderzoeksresultaat. De beweringen zijn alleszins aanvechtbaar: er is veel kamer en etageverhuur en ‘dus’ relatief veel kleine woningen. Dat toont zich vanzelfsprekend in de woningbezetting van 1,72, maar in vergelijking met gemiddelde van heel den Haag (met zijn Vinexwijken, Benoorden- en Bezuidenhout, Den Haag Zuid West enzovoorts: 2,06!) komt de buurt er prachtig uit. Zeeheldenkwartier is 1,99 maar daar liggen inkomens hoger en er is nauwelijks corporatiebezit. Het is onduidelijk wat het economisch profiel is van de buurt en teveel is gefocust op etniciteit van de bevolking. De tekst concludeert dat de ‘middengroep’ relatief is oververtegenwoordigd: een even zonderlinge als onwerkbare conclusie wanneer die ‘middengroep’ wordt gedefinieerd als ‘20 tot en niet 64 jaar’! Dat is een verzamelnaam waarin studenten, starters, gezinnen, empty-nesters én pensionado’s zijn begrepen: geen wonder dat die oververtegenwoordigd is.

Paragraaf 2.3.2: Waarom is het lastig om diepe kantoorpanden om te zetten naar diepe woningen? Wie wil dat? Wat wordt bedoeld?

Paragraaf 2.3.3: Westeinde wordt hier aanloopstraat genoemd, niet in de laatste plaats door de aanwezigheid van de goedkoopste parkeerplaats in den Haag namelijk van MCH. Dat biedt het Westeinde juist een aantal kansen. Hoe wordt dat gefaciliteerd in de bestemmingen?

Paragraaf 2.3.4.2: De Sikhtempel aan de Lange Lombardstraat is verhuisd. De bestemming Maatschappelijk wordt na verbouwing gemengd (bedrijf, kantoor, dienstverlening).

Aan de Korte Lombardstraat exploiteert de gemeente een verzamelgebouw voor culturele organisaties (Italianen, Kaapverdianen enz) dat een verkeersaantrekkende werking heeft in de avonduren.

Paragraaf 2.3.4.3: Waarom geen masterplan opgenomen voor het MCH in het bestemmingsplan met goot- en nokhoogte zoals alle andere initiatiefnemers geldt? Het gelijkheidsbeginsel behoort in een bestemmingsplan. Is uitgerekend hoe hoog dit gebouw wel wordt wanneer zoveel vierkante meters gebouwd mogen worden in het aangegeven aantal lagen? Blijft de bestaande bebouwing aan het Westeinde van het oude Johannes de Deo behouden? Waarom wordt gesteld dat op de hoek van de Lange Lombardstraat alleen een kapel staat — het is een samenhangend gebouwencomplex met onder meer een kinderdagverblijf en dienstwoning. Waarom is er geen plan of bestemming/bouwregels opgegeven om het wezenloze hek aan de Assendelftstraat door een lage rij huizen met poort te vervangen? En het gat in de straatwand er schuin tegenover?

Paragraaf 2.3.4.4: 't Anker is sinds 2008 gesloten en niet meer beschikbaar voor sport. Het is een beeldbepalend gebouw voor de betekenis van de Noordwal dat herbestemming/hergebruik verdient.

Paragraaf 2.3.4.5: De Heilige Theresia van Avila kerk is gebouwd in 19e eeuws neoclassicisme, dat wel eens Waterstaatstijl of Neo-Grec wordt genoemd: dit heeft niets met een Waterschap van doen. De Sikttempel is vorig jaar verhuisd.

Paragraaf 3.2: Hier missen we het provinciaal beleid ten aanzien van de topgebieden cultureel erfgoed: grote aaneengesloten beschermde stads- en dorpsgezichten met grote hoeveelheden monumenten en hoge archeologische verwachting. Een en ander is nader aangegeven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

Paragraaf 3.2.4: Structuurvisie is van belang, maar heeft geen status van structuurplan. Kanszone centrum impliceert evenzeer behoud en versterking van de typologische mix van bedrijfs- winkel en woonhuizen die een mix aan functies faciliteren die een diensteneconomie in haar centrum nodig heeft. In de tekst wordt ongefundeerd toegeschreven naar een woonzone die het beschermde en in stadsbeeld neergeslagen karakter van de buurt tekort doet. De ambtelijke oekaze tot 5 lagen te bouwen langs doorgaande wegen is hier ongeloofwaardig neergezet, wanneer we dit in relatie zien tot de enige bebouwing die hiervoor geslachteerd wordt: het overhoeks-symmetrische 'De Zonnehoek' langs de Lijnbaan en Prinsegracht. Zonder nadere welstandscriteria is dit een slag in de lucht en een uitlokking tot sloop van tenminste een poot van dit overhoeks ontworpen complex. Er ligt geen gemeenteraadsbesluit tot herstructurering aan ten grondslag.

Paragraaf 3.3.1: Deze beleidsregels zijn niet gefundeerd in de kwaliteit van Westeinde als buurt: niet in haar bewoners, haar culturele kracht en verscheidenheid en niet in haar huizen, panden, hofjes, stegen en straten. Het is niet gestaafd met demografisch onderzoek, noch met woningbehoefte-onderzoek. Het is een ernstige bedreiging voor eigenaren, bewoners, gebruikers en voor de monumenten en straten van het beschermd stadsgezicht.

Paragraaf 3.3.2: Veerkade moet zijn Veenkade.

Paragraaf 3.3.3: Van handhaving op dit terrein hebben we nog niets gemerkt. Het lijkt er ook niet op dat de gemeente iets over Westeinde eo weet op het gebied van Kamerbewoning.

Paragraaf 3.4.1: Wat wordt met deze kaart bedoeld? Het lijkt — op zijn kant — een fragment van een aantal beschermde stadsgezichten. Het belangrijkste is echter weggefallen: dat is de aaneengeslotenheid van de beschermde stadsgezichten die de ruimtelijke en structurele samenhang en schoonheid binnen Den Haag karakteriseren. In de tekst van 3.4.1 wordt vooreerst verwezen naar de ordekaarten: die zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Waar vinden we die? Wat zijn de implicaties hiervan?

De tekst ('oorspronkelijke aanleg en architectuurbeeld') is aanleiding voor commentaar, maar zonder de ordekaarten is dat nog niet te leveren. 'Om de verscheidenheid in goot- en nokhoogte te waarborgen is in het beschermde stadsgezicht de goot- en nokhoogte bij de karakteristieke bebouwing gedetailleerd aangegeven (zie paragraaf 6.3.2). 'Dit is aantoonbaar onjuist. Daarbij heeft het beschermd stadsgezicht een inpassing nodig, en is dus een uitspraak op het gebied van kappen, hoogtes, welstandsbeleid hier op zijn plaats.

Paragraaf 3.4.2: Monumenten hebben een plek in het beschermde gezicht. Dat is in deze paragraaf niet uitgewerkt. Daarnaast zijn er een aantal topstukken te melden: van Stockum, Korenbeurs, Hofje van Nieuwkoop, Hoofts Hofje, Spaanse Hof, de drie Stoeppen.

Paragraaf 3.6.1: Het is volstrekt onduidelijk waarom Westeinde geen 30 km straat is, en onveilig bovendien: mede door de niet gehandhaafde rijrichtingen voor fietsersverkeer en het ontbreken van zinvolle alternatieve fietsroutes van de stad naar de Loosduinseweg. Zolang deze verkeersterminologie niet is neergeslagen in handhaafbare verkeersregels buiten is het een vrijbrief voor ongelukken en misverstanden. Figuur 7 is een kaart waar niet 1 op 1 conclusies uit te trekken zijn wanneer het om specifieke stadsdelen gaat.

Paragraaf 3.6.2: Westeinde wordt aangeduid als secundaire fietsroute: dat geldt de facto voor beide rijrichtingen, maar hierin is niet voorzien!

Paragraaf 3.6.4: Hier wordt gesteld dat bij (ver de parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De gemeente verschaft geen inzicht in de overloop in het gebied die zij veroorzaakt vanuit aanliggende centrumgebieden (houders van gemeentelijke parkeervergunningen die in Centrum wonen en/of werken). Er worden geen eisen gesteld aan de parkeeroplossingen die 'dus tuinen verder zullen transformeren en verhardten tot lawaaiige gebieden zonder groen. Dat is niet aanvaardbaar én geen eigentijds perspectief voor een historisch binnenstedelijk gebied waar de tuinen de straten moeten compenseren!

Paragraaf 3.7: Veel wat hier opgenomen is, is niet terzake voor het gebied (kantorenstrategie, bedrijventerreinen — hoewel het MCH als binnenstedelijk bedrijventerrein moet worden gekarakteriseerd). Wat onder 3.7.3 is opgenomen, is ook naar de mening van de Kamer van Koophandel de wereld op zijn kop: hier wordt vanuit de woonfunctie de mogelijkheid tot werken aan huis geconditioneerd, terwijl de bebouwing en de wijk veel veerkrachtiger is. In 19e en 20e eeuwse buurten is altijd sprake van een rijke menging van bedrijven, ambacht, dienstverlening, winkels en woningen. In de bebouwing is dit neergeslagen in winkelpuien, hoekwinkels, gescheiden toegangen, leveranciers-achteringen en aanbouwen en erven. Voor buurten en voor beschermde stadsgezichten is de rijke verscheidenheid in typologie (winkels met achterhuizen, werkplaatsen met bovenwoningen enzovoorts) een belangrijke troef om een rijke verscheidenheid aan economische ontwikkelingen te faciliteren. Juist in de directe netwerk omgeving van de binnenstad ligt dat in het verlengde van gemeentelijk sectoraal beleid ('Kenniss is Kracht', 'Verbeteren vestigingsklimaat', Binden en Boeien' 'Creatieve Economie', maar ook 'Kansenzone Centrum'). De combinatie met wonen en de betrekkelijke flexibiliteit van deze panden wordt door deze stroom bestemmingsplannen voor een belangrijk deel nodeloos beperkt. Met de Kamer van Koophandel zijn we van mening dat een inventarisatie van deze panden op de kaart moet worden gezet en dat hiervoor een heldere bedrijfsbestemming omschreven kan worden.

Paragraaf 3.7.4: Waarom wilde gemeente horeca meer de ruimte geven? Waarom zou je buurtcafés als huiskamer van de straat niet kunnen toestaan? Hoe wordt dat in vergunningenbeleid vertaald?

Paragraaf 3.8.1: Aan sportvoorzieningen is er niets en komt er niets, is de boodschap. Uitgezonderd een zaal van 200 m² in een nog te ontwikkelen bouwplan.

Paragraaf 3.9.1: Nieuwbouw van de Carolusschool wordt genoemd zonder aan te geven dat de bijzondere entree aan het Westeinde behouden moet blijven.

Paragraaf 3.9.3: Evenals bij economie hier een onvoldragen tekst over de potenties van het gebied — in vastgoed en in bevolking. Terminologie van 'rommelmilieu' staat ver van de werkelijkheid en hoort niet in deze wijk thuis.

Paragraaf 3.9.4: De expansie van het MCH, de concentratie van GGD en MCH wordt als voldongen feit gepresenteerd aan de stad. Past dat wel op deze gevoelige plek tussen Prinsegracht en Westeinde? Wat is het masterplan, het straatprofiel en wat zijn de welstandscriteria? Is dat inpasbaar naast het Hofje van Nieuwkoop? Zonder geleverd bewijs in een masterplan en plankaarten is de toegestane bouwmassa op voorhand niet aanvaardbaar.

Paragraaf 3.11.1: Dit hoofdstuk illustreert welke ambities de stad in haar nota's ventileert en hoe weinig ze buurten daadwerkelijk te bieden heeft. Een kaart met een 'Stedelijke Groene Hoofdstructuur waarlangs hogere bebouwing in vijf lagen is toegestaan' (=verplicht!) is wel bizar voor juist deze buurt. Het buurtpark Kortenbos — een groen ingerichte restlocatie waarde stadsvernieuwingmachine van de jaren '70 (Sirtemaflats) en de jaren '80 (het Vierkant) hun Stalingrad beleefden — is het enige openbare groen van maat. Het stadsbestuur heeft geen ambitie of plannen hier een betekenisvoller of fraaier ruimtelijk ingebed park van te maken anders dan de groen ingerichte slooplocatie die het nu is. Ondanks de incidentele goede beheeracties om er wat van te maken zijn er structurele, onopgeloste problemen.

Paragraaf 3.11.2: Waar de gemeente geen openbaar groen heeft, dient zij de particuliere tuinen te beschermen en te vrijwaren voor uitbreiding van bebouwing en parkeerverharding. Tuinen zijn de alternatieve stepping stones voor vogels en insecten. En een belangrijke compensatie voor de omliggende straten.

Paragraaf 3.11.4: Op een parkeerterrein achter de Carolusschool zijn de populieren omgezaagd en zijn er geen platanen, kastanjes of iepen teruggeplaatst. Op een autovrij plein aan Laan en Assendelftstraat wordt niet opgetreden tegen parkeren waardoor dit een parkeerterrein is geworden voor gratis parkeren — waar anders meer bomen hadden kunnen staan.

Paragraaf 4.1: Dit is een onzinnig hoofdstuk voor een buurt waarin een groot deel van de bebouwing uit de 1 eeuw stamt en dus een 10 voor duurzaamheid verdient. Alle uitgeschreven maatregelen hier horen niet in een bestemmingsplan thuis. Terminologie als Lucht Extra Water Water dat Siert is onbegrijpelijke newspeak wanneer dat niet in concreet beleid op bestemmingsplan niveau gebracht kan worden. Zijn er in nauwe samenspraak met de corporaties ambities of plannen om de stadsvernieuwingspanden na te isoleren? Zijn hier welstandsregels voor opgesteld?

Paragraaf 4.2: Bij de methode GPR kunnen monumenten en oudere huizen heel goed meekomen: dit aspect is hier ten onrechte in het geheel weggelaten.

Paragraaf 4.5: De opgenomen tekst geeft geen inzicht in hoeverre de gemeente er zorg voor draagt dat op nabije termijn een 21e eeuwse goede luchtkwaliteit in het gebied heerst.

Paragraaf 4.6: De hier opgenomen geluidseisen/maatregelen zijn in tegenspraak met wat op dit momenten in het gebied verlangd wordt.

Paragraaf 4.6.1: In dit hoofdstuk worden allerlei scenario's verkend om tot geluidsreductie te komen. Lagere snelheden (30km/u) en terugdringen van doorgaand verkeer is de meest voor de hand liggende optie. Waarom is die niet concreet uitgewerkt in beleid?

Hier staat dat het MCH direct aan het Westeinde gaat slopen en bouwen: elders wordt dat tegengesproken. Wat is waar? Een masterplan voor dit gebied wordt al meer dan 10 jaar gevraagd!

Paragraaf 5.1: Het is onjuist en misleidend te stellen dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het zou het moeten zijn - om goede redenen, maar dat is het nog niet.

Paragraaf 5.2.1: Hier is toegelicht dat 'de woonfunctie overheerst en is een andere functie slechts incidenteel aanwezig. Winkeltjes, kantoorpjes en maatschappelijke voorzieningen zijn in dat geval afzonderlijk bestemd, als aanduiding binnen de bestemming Wonen of in een andere bestemming, bijvoorbeeld Maatschappelijk, in panden die hier naar aard en omvang geschikt voor zijn. 'Dit is onjuist, omdat veel winkel- werkpanden zijn aangeduid als wonen omdat er op dit moment wordt gewoond. Deze panden laten ander gebruik toe en dat zou zonder bestemmingswijziging moeten blijven kunnen. Geconstateerd wordt dat tussen Lage Nieuwstraat en de Prinsegracht parkeren in tuinen is toegestaan: waarom wil de gemeente dat toestaan? Waarom de functiebestemming 'Tuinen' niet nu al teruggebracht als structurele verbetering van de topmonumenten de drie Stoepen gebruikmakend van artikel 3.4 en 3.5 van de WRO?

Paragraaf 5.2.2: Het is onduidelijk waarom de visie die EZ ontwikkeld voor het Torenplein als uitloop van het Hofkwartier en in het kader van het Binnenstadsplan hier niet voor het voetlicht komt.

Paragraaf 5.2.3: Het is onduidelijk waarom er een voorkeur is voor 'aansprekende middelgrote kantoren' in monumentale woonhuizen waar zeer goed in gewoond zou kunnen worden.

Paragraaf 5.2.5: Ontwikkeling economische functies: hier zijn de laatst overgebleven bedrijfjes als zodanig bestemd, het economisch potentieel aan terugkerende bedrijfjes is over het hoofd gezien.

Paragraaf 5.2.6: In de 14 regels die aan de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht zijn gewijd blijft het onduidelijk welke kwaliteiten concreet moeten worden gewaarborgd, behouden of tot uitgangspunt genomen. In de wijze waarop de bouwhoogten, straatprofielen, kapvormen zijn gedefinieerd op de bestemmingsplankaart is geen enkele moeite gedaan de inbedding van het stadsgezicht en monumenten te waarborgen. Door het parkeren in de tuinen van de Prinsegracht toe te staan wordt kwaliteit van de panden ontkent. Door de Varkenmarkt als gratis parkeerplein te gedogen is de structuur van openbare ruimte aangetast. Een bestemmingsplan voor beschermd stadsgezicht is een beheerplan: hier ontbreekt de notie van het beheer van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.2.7: Deze paragraaf inclusief de theoretische bezonningsstudies zijn voor het gebied irrelevant. De enige ophoging die het bestemmingsplan — ten onrechte en in tegenspraak met de Structuurvisie — wil toestaan langs doorgaande wegen is op de appartementen de Zonnehoeke Lijnbaan-Prinsegracht: een overhoeks ontworpen Nieuwe Haagse School blok met een fraaie kap. Dat levert architectonisch noch stedenbouwkundig enige meerwaarde op. Deze paragraaf kan dus niet anders uitgelegd worden dan als een stimulans tot sloop en nieuwbouw van een wezensvreemde massa die een wezensvreemde (nl. expressie van de verkeersstructuur) beëindiging van de Prinsegracht op de singel verbeeldt.

Paragraaf 5.3.1: Dit is onjuist. Het vergunde bouwplan is voor wat betreft hoogte, kapvorm, goothoogte, parkeeroplossing in strijd met deze en de vorige versie van het bestemmingsplan.

Paragraaf 5.3.2: Het hier opgenomen programma lijkt overvol voor de locatie aan de Bakkerstraat. De plankaart alleen geeft niet het vertrouwen dat dit in het bestemmingsplan vastgelegde aantal kubieke meters op deze plek past zonder een ongewenste inbreuk in de grachtenwand te vormen. Een nauwgezette inpassingsstudie lijkt op zijn plaats — het Anker is al meer dan een jaar gesloten, dus aan tijdgebrek kan het niet gelegen hebben — voordat deze programma-omvang als bouwrecht aan de buurt en het beschermd stadsgezicht wordt opgedrongen. Een sportzaal van 200 m² is namelijk een gesloten doos van 6 meter hoog. Gezien de bijbehorende Bouwregels Artikel 9 Maatschappelijk en de wijzigingsbevoegdheid onder 9.4 wordt hier een al te gemakkelijke vrijbrief gegeven. Onder h wordt een geleiding voorgesteld die niet in goot- en nokhoogtes is uitgedrukt; ook wordt hier niet een stedenbouwkundige korrel mee gearticuleerd. De voorbehouden onder p en q zijn boterzacht: 'de cultuurhistorische waarden van een beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 20 mogen niet onevenredig worden geschaad'. Deze zin is strijdig met provinciaal beleid en de Monumentenwet, wanneer artikel 21 werd bedoeld. Omdat echter artikel 20 over archeologie in de bodem gaat, is het voorbehoud nonsens en het beschermd gezicht aan de gracht vogelvrij. Schaden van het beschermd stadsgezicht is in alle gevallen in strijd met de Monumentenwet — ook een beetje of niet-onevenredig.

Paragraaf 5.3.3: Er is geen masterplan gemaakt, er wordt gesproken over 'renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw' er wordt een programma van 10.000 m² bvo en 500-235=265 extra parkeerplaatsen als bouwrecht opgenomen in 5 lagen waarvan goothoogte, nokhoogte, geleiding en straatprofielen volstrekt onduidelijk zijn. Hier is sprake van rechtsongelijkheid met andere initiatieven en belanghebbenden. In de bouwregels is geen verplichting opgenomen om in extra parkeerruimte te voorzien, maar in een recht.

De voorbehouden onder d. en e. zijn boterzacht: 'de cultuurhistorische waarden van een beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 21 mogen niet onevenredig worden geschaad'. Deze zin is strijdig met provinciaal beleid en de Monumentenwet.

Paragraaf 5.3.4: Een bouwplan aan de Lange Lombardstraat-Lage Nieuwstraat voorziet in sloop en nieuwbouw. De bouwregels voorzien niet in de kenmerkende wisselende goot- en nokhoogtes waardoor dit bouwplan een welkome aanvulling op het karakter van dit gebied zou kunnen zijn: nu wordt hier gesproken over een teruggelegde bovenste laag — een bebouwingstype dat nog nergens in de wijk of aan de Prinsegracht voorkomt. Een oplossing daarbij die in strijd is met de Algemene Welstandscriteria voor dit gebied. Hiermee schuift het bestemmingsplan de hete brij door naar de Welstandscriteria waar een nodeloze en perspectiefloze strijd over de inpassing van het bouwplan moeten worden gevoerd. Het is namelijk een verleend bouwrecht in afwijking van de criteria waaraan de commissie moet toetsen.

Er is bovendien rechtsongelijkheid met andere initiatieven in de buurt.

Paragraaf 8.1: Onder 15 is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan op 18 juli 2008 toegezonden zou zijn aan het Haags Monumentenplatform: dit is voor zover wij kunnen nagaan onjuist. Het Monumentenplatform heeft via de pers vernomen van het ontwerpbestemmingsplan en heeft hierop gereageerd. De beantwoording op onze reactie is onvolledig en inhoudelijk teleurstellend; deze reactie is tevens een nadere verduidelijking op wat in eerste ronde blijkbaar niet helder genoeg door het Monumentenplatform voor het voetlicht is gebracht. Gezien de naar voren gebrachte commentaren en zienswijzen blijken meerdere commentaren nauwelijks of in het geheel niet beantwoord te zijn".

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

De plankaart die ter inzage lag was analoog goed leesbaar. Daarmee is aan de vereisten van de terinzagelegging voldaan, omdat de analoge plankaart de juridisch bindende plankaart is.

De goot- en nokhoogten, bouwhoogten en bouwvlakken die onjuist op de plankaart zijn aangeduid, worden gecorrigeerd. Ten behoeve van de leesbaarheid worden de maximale goot- en nokhoogten van de percelen Westeinde 17 tot en met 235 oneven, Westeinde 2 tot en met 86 even, Assendelftstraat 1 tot en met 47 oneven en Assendelftstraat 2 tot en met 52 even in een tabel bij de bouwregels van het

plan opgenomen. Naast de gedetailleerde aanduiding van hoogten en bouwvlakken is het stadsgezicht beschermd door middel van een dubbelbestemming. De toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is daarmee onderdeel van de regels.

Bestemmingsplan Jacobskerk e.o. maakt niet deel uit van de lijst van geldende bestemmingsplannen die door bestemmingsplan Westeinde e.o. worden vervangen. ~~Het Torenplein is een zogenaamde 'witte vlek'.~~ Het plein tegenover de Torengarage, dat in de volksmond bekend staat als Torenplein, is een zogenaamde witte vlek, die met dit bestemmingsplan wordt voorzien van een adequate juridisch-planologische regeling.

In hoofdstuk 2 worden de ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuur en functionele structuur van het plangebied beschreven. Het hoofdstuk wil een beeld schetsen van de bestaande situatie, zodat de keuze van bestemmingen kan worden verantwoord. In de eerste plaats kan in een bestemmingsplan geen uitputtende beschrijving worden gegeven van het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid en het gemeentelijk woonbeleid. In de tweede plaats betreft bestemmingsplan Westeinde e.o. een beheerplan: het regelt in beginsel de bestaande situatie en maakt daarenboven een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling bij het MCH Westeinde is vervat in een wijzigingsbevoegdheid die deze voldoende maximeert. Bij gelegenheid van het wijzigingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling nader uitgewerkt. Een bouwplan wordt te zijner tijd aan welstandscriteria getoetst. 't Anker maakt plaats voor nieuwe woningen in het kader van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij gelegenheid van het wijzigingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling nader uitgewerkt. De zienswijzen over hoofdstuk 2 geven aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De zin 'Veel kantoorpanden...om te zetten' in paragraaf 2.3.2 wordt geschrapt: als de omgeving en het gebouw het toelaten is er niets op tegen om een diep kantoorpand in een diepe woning om te zetten.
- De vermelding van de Sikhtempel wordt in de toelichting geschrapt;
- Het perceel Lange Lombardstraat 34-36 wordt bestemd voor Gemengd-1;
- 'Waterschapskerk' in paragraaf 2.3.4.5 worden vervangen door 'kerk in Waterstaatstijl'.

In haar vooroverlegreactie en in haar zienswijze gaat de provincie Zuid-Holland niet in op het beleidskader voor monumenten, stadsgezichten en archeologie en gaat ze daarmee akkoord met het gegeven beleidskader. De ordekaart van het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum is opgenomen ter illustratie omdat een deel van het plangebied er onderdeel van is. De beleidsimplicaties en de concrete aanwijzingen in deze ordekaart zijn onderdeel van de welstandstoets bij (individuele) bouwplannen in het beschermd stadsgezicht. Om de verscheidenheid in goot- en nokhoogte beter te waarborgen zijn deze nog nader gedetailleerd. De monumenten in het plangebied worden in paragraaf 2.2.4 genoemd. In de tekst over de Structuurvisie Den Haag 2020 wordt niet toegeschreven naar een woonzone maar juist aangegeven dat wonen, ateliers en werkplaatsen het aan het Westeinde zo gewenste gemengd stedelijk milieu creëren. De regels van het bestemmingsplan faciliteren dit gemengd stedelijk milieu dat rondom het Westeinde is ontstaan.

Hetzelfde geldt voor paragraaf 3.7: bestemmingsplan Westeinde e.o. maakt functiemenging (van bedrijven, ambachten, dienstverlening, wonen et cetera) in de eerste plaats direct mogelijk door middel van de gemengde bestemmingen en nadere aanduidingen en in de tweede plaats door middel van regels omtrent aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen. Horeca vormt voor een buurt veelal een relatief zware belasting (sluittingstijden, overlast et cetera) en is daarom uitsluitend conform de bestaande situatie bestemd. Vijf lagen langs doorgaande wegen is een bestuurlijke wens die in nieuwe bestemmingsplannen verantwoord wordt gefaciliteerd. Indien een aanvraag om bouwvergunning voor een vijfde bouwlaag wordt ingediend, wordt deze sowieso aan welstandscriteria getoetst.

De toelichting gaat volledigheidshalve in op de gemeentelijke appartementenstrategie maar het bestemmingsplan stelt geen regels hieromtrent. Paragraaf 3.6 geeft de beleidsuitgangspunten op het gebied van verkeer en parkeren weer. Het beheerplan bestemt de wegen (hoofdverkeerswegen, straten met doorgaande rijbanen, verblijfs- en woonstraten en verblijfsgebied) maar kan geen verkeer- en parkeermaatregelen behelzen. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen opgenomen zodat bij deze ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Evenmin als verkeer- en parkeermaatregelen behelst het bestemmingsplan concreet groenbeheer. Grote groengebieden en tuinen worden wel positief bestemd en als zodanig beschermd. Wat betreft hoofdstuk 3 verlangt het Haags Monumentenplatform in zijn algemeenheid van de gemeente maatregelen op het gebied verkeer en parkeren, groen en welstand. Een bestemmingsplan is daartoe niet het instrument. Verder is, zoals gezegd, bestemmingsplan Westeinde e.o. een beheerplan dat slechts beperkt mogelijkheden biedt om in nieuwe ontwikkelingen beleid te implementeren. De zienswijze over hoofdstuk 3 geeft wel aanleiding tot de verandering van 'Veerkade' in 'Veenkade' in paragraaf 3.3.2.

Wat betreft de zienswijzen over hoofdstuk 4 geldt hetzelfde: hier wordt het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid uiteengezet maar een beheerplan biedt slechts beperkt mogelijkheden dit te implementeren. Dit geldt onder meer voor het instellen van een 30 km/h-regime. Er is gekozen voor een zo breed mogelijke gemengde bestemming van panden die dat toelaten. Woningen in woonstraten zijn uitsluitend als woningen bestemd, al dan niet met een nadere aanduiding conform bestaand gebruik. Op de erven en terreinen bij woningen, bedrijven, kantoren et cetera zijn parkeervoorzieningen toegestaan om het openbaar gebied minder met parkeren te belasten. Op erven die als Tuin zijn bestemd is parkeren niet toegestaan. De implementatie van een economische visie op het Torenplein is mogelijk vanwege de ruime bestemming aldaar alsook vanwege de ruime aangrenzende gemengde bestemmingen. De voorkeur gaat uit naar aansprekende, middelgrote kantoorvestigers in tegenstelling tot kleinere of juist heel grote kantoorvestigers, niet in tegenstelling tot het gebruik als woning. De straten Blekerslaan, Pastoorswarande en de Noordwal ontwikkelen zich tot woonstraten waarin enige mate van functiemenging gewenst is maar niet in dezelfde mate als aan het Westeinde en de direct aangelegene straten. Wat betreft de wijze waarop het stadsgezicht is beschermd, wordt verwezen naar het begin van deze reactie. Hetzelfde geldt voor het toestaan van vijf lagen langs de Lijnbaan. Voor de ontwikkeling aan de Noordwal en de Bakkersstraat moet eerst een wijzigingsplan worden opgesteld. Bij die gelegenheid wordt de ontwikkeling vanzelfsprekend nader stedenbouwkundig ingepast. De wijzigingsregels hiervoor zijn al relatief gedetailleerd en vormen een voldoende objectieve begrenzing. In lid 9.4 is onder q een fout in de verwijzing ingeslopen: bedoeld wordt artikel 21 Waarde – Cultuurhistorie. Voor de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling bij het MCH Westeinde geldt hetzelfde als voor de beschrijving van de ontwikkeling aan de Noordwal en de Bakkersstraat. Wat betreft parkeren moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de algemeen geldende parkeernormen in het plan. Daarbovenop stelt het plan een maximum aan het aantal parkeerplaatsen (en daarmee aan de ontwikkeling op zich), zodat de ontwikkeling de buurt qua verkeer niet teveel belast. De zienswijze over de ontwikkeling aan de Lange Lombardstraat-Lage Nieuwstraat ziet opnieuw op welstand. Uiteindelijk geven de zienswijzen over hoofdstuk 5 aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De goot- en nokhoogte en het bouwvlak van de ontwikkeling aan de Lange Lombardstraat en Korte Lombardstraat worden aangepast zoals beschreven in reactie op de zienswijze van de Ceres Projecten onder nummer Ra 2009.174.
- In lid 9.4 onder q wordt verwezen naar artikel 21 in plaats van artikel 22.

Onder paragraaf 8.1 worden de instanties opgesomd die zijn benaderd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, dat wil zeggen het voorontwerpbestemmingsplan en niet het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond met betrekking tot de foutieve goot- en nokhoogten en bouwvlakken, de zin 'Veel kantoorpanden...om te zetten' in paragraaf 2.3.2, de vermelding van de Sikhtempel in paragraaf 2.3.4, de bestemming van het perceel Lange Lombardstraat 34-36, het woord 'Waterschapskerk' in paragraaf 2.3.4.5, het woord 'Veerkade' in paragraaf 3.3.2, de goot- en nokhoogte en het bouwvlak van de ontwikkeling aan de Lange Lombardstraat en Korte Lombardstraat en de verwijzing naar artikel 21 in lid 9.4 onder q en acht het de zienswijze voor het overige ongegrond.

Ra 2009.205 Kamer van Koophandel

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

"Hierbij wil de Kamer van Koophandel Den Haag haar zienswijze op het Ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening aan u kenbaar maken. De Kamer heeft al eerder vanuit het Haags Monumentenplatform, waarin zij vertegenwoordigd is, op het eerste ontwerp gereageerd. De zienswijze van de Kamer heeft betrekking op het volgende.

In 19e en 20e eeuwse buurten is altijd sprake van een rijke menging van bedrijven, ambacht, horeca, dienstverlening, winkels en woningen. In de bebouwing is dit terug te zien in winkelpuien, hoekwinkels, gescheiden toegangen, leveranciers-achteringen, aanbouwen en erven. Ook in het plangebied Westeinde e.o. is dit het geval. De Kamer is van mening, dat het voor de economie van de stad nuttig en noodzakelijk is deze menging van functies in stand te houden en zo bij te dragen aan de dagelijkse levendigheid van buurten en straten in dit gebied. Daarom pleit de Kamer ervoor dat woonhuizen met winkelpuien c.q. bedrijfsbestedingen altijd zo worden bestemd dat hierin op de begane grond een bedrijfsbestemming (binnen zekere categorieën) toegestaan wordt. Nu is dat in het Ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. niet het geval. Om deze reden dringt de Kamer er bij u op aan dat deze panden worden geïnventariseerd en dat hiervoor een heldere bedrijfsbestemming wordt omschreven.

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

Funcatiemenging is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat in bestemmingsplan Westeinde e.o. wordt gehanteerd. Zo is in een woning een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep toegestaan. Voorts is de bebouwing die in het verleden voor wonen en werken (ambachten, winkels, dienstverlening) werd gebouwd als zodanig bestemd. Paragraaf 5.2.1 van de toelichting beschrijft hoe het plangebied met deze bebouwing is opgedeeld in drie verschillende bestemmingen voor gemengde doeleinden. Op grond hiervan acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2009.206 S.Y. Krul e.a.

De zienswijze van S.Y. Krul e.a. is gelijkloidend aan de zienswijze Ra 2009.201 van het Haags Monumentenplatform.

Zie voor beantwoording de zienswijze van Ra 2009.201 van het Haags Monumentenplatform.

Ra 2009.250

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“De boezemkades “Bij de Westermolens” en “Noordwal” zijn waterkeringen. Verzocht wordt om deze waterkeringen als zodanig aan te duiden op de plankaart en daarvoor beschermende bepalingen op te nemen in de planregels.”

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

In haar vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro geeft het Hoogheemraadschap van Delfland aan dat op grond van haar onderlegger geen boezemkaden aanwezig bij Bij de Westermolens en de Noordwal. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2009.246 Bart van de Putte Architect

Bart van de Putte heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Namens mijn opdrachtgever, Castellum Projectontwikkeling b.v. te Rijswijk, wil ik een zienswijze indienen op het ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. Het betreft hier de percelen aan de Laan 265/267 en de Laan 261/263, kadastraal bekend bij de gemeente Den Haag sectie L, nummers 1389 en 1390. Castellum Projectontwikkeling b.v. is bezig op deze locatie plannen te ontwikkelen voor de bouw van starterswoningen. Voor de financiële haalbaarheid van dit project zijn minimaal vijf bouwlagen nodig, welke 18 starterwoningen opleveren. Met minder woningen is dit project niet uitvoerbaar. Bijgevoegd is een impressie met een schetsmatige opzet van het plan. Deze appartementen voldoen aan de grote vraag naar betaalbaar wonen in de binnenstad. Het centrum van Den Haag kan hiermee z'n grote diversiteit aan bewoners behouden en versterken. In het ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o. is de geplande bouwhoogte ontoereikend om vijf bouwlagen te realiseren. Castellum Projectontwikkeling b.v. zou de toegestane bouwhoogte voor beide percelen dan ook graag vergroot zien naar 15,5 meter. Binnen deze hoogte zijn de vijf bouwlagen goed te realiseren. Tevens sluit de bouwmassa dan goed aan bij de verdere bebouwing aan de Laan, die in het verleden al naar vijf bouwlagen zijn gegaan.”

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

~~Hoewel de gemeente Den Haag graag medewerking verleent aan het bouwplan van de indiener is het plan nog onvoldoende concreet om het ontwerpbestemmingsplan daarop aan te passen. Dit geldt eens te meer nu al bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet zijn voldaan aan onderzoeksverplichtingen op het gebied van geluidhinder. Indien de indiener in de toekomst een bouwaanvraag zal indienen, zal deze worden beoordeeld op haar merites en beoordeeld worden of aan deze bouwaanvraag medewerking zal worden verleend via een bestemmingsplanherziening. De gemeente Den Haag beziet de mogelijkheden om op een andere wijze verder juridisch-planologisch medewerking te verlenen.~~

Het bouwplan is onvoldoende concreet en om die reden ook niet juridisch rijp (de wettelijk verplichte rapporten zijn bijvoorbeeld niet beschikbaar).

Indien Castellum Projectontwikkeling in de toekomst een bouwaanvraag zal indienen, zal deze worden beoordeeld op haar merites, dit mede afgezet tegen de achtergrond van het beschermde stadsgezicht. Aan de hand van de uitkomst van deze beoordeling zal te zijner tijd al dan niet het voorstel worden gedaan aan deze bouwaanvraag medewerking te verlenen via een bestemmingsplanherziening.

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

Ra 2009.269 Moesman B.V., H. Moesman

De heer H. Moesman heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Wij hebben inmiddels getracht kennis te nemen van het bovenstaande bestemmingsplan. Echter voor een gewone burger is dit bijna onleesbaar en onbegrijpelijk taal en tekst.

Toegesplitst op onze woon en werksituatie in de Assendelftstraat 28-28A ben ik eerst naar het Stadhuis geweest waar mij een map werd overhandigd door een dame die mij verder op geen enkele vraag een antwoord kon geven. Toen maar een afspraak gemaakt bij de DSO-balie en gesproken met mevr. Fokkema echter op mijn specifieke vragen omtrent onze werkzaamheden die wij verrichten en met de voortzetting daarvan in de toekomst kon zij mij ook niet verder helpen. Volgens mevr. Fokkema vallen wij onder SBI code 20 of 36 (zij wist het ook niet). De beschrijving van deze categorieën komt echter in het geheel niet overeen met wat wij doen. Wij restaureren antieke meubelen waarbij voor 90% ambachtelijk gewerkt wordt. Ons bedrijf is $\pm 300 \text{ m}^2$, deze ruimte hebben wij nodig om aan 7 mensen werkgelegenheid te bieden die ieder met een eigen meubel aan de gang zijn. Volgens mevr. Fokkema is maar 200 m^2 toegestaan. Daarom maken wij ernstig bezwaar tegen dit bestemmingsplan. Het had anders wel zo netjes geweest als eerst naar onze situatie gekeken was alvorens zo'n algemeen plan te maken. Wij nodigen u uit om alsnog een bezoek aan ons bedrijf te brengen om zo de noodzakelijke kennis op te doen. Gaarne zie ik uw reactie tegemoet namens al onze medewerkers".

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

De bedrijfsactiviteiten van de heer Moesman zijn weliswaar niet in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen maar zijn naar aard met deze activiteiten gelijk te stellen. Dezelfde ontheffing van de gebruiksregels als in artikel 3 Bedrijf en artikel 4 Gemengd-1 ontbreekt abusievelijk bij artikel 19 Wonen. Toegevoegd wordt daarom de ontheffing die stelt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van lid 19.4 onder a voor bedrijven die niet voorkomen als behorende tot categorie A en B uit de Bijlage 1 - Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging in de bijlagen bij de regels van dit plan, voor zover deze bedrijven naar hun aard, omvang en invloed op het milieu gelijk gesteld kunnen worden met bedrijven die wel voorkomen als behorende tot de categorieën A en B uit voornoemde staat. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze, met uitzondering van de opmerkingen bij de aandachtspunten, gegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bestemmingsplan Westeinde e.o. is primair een beheerbestemmingsplan. Voor dit beheergebied is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk omdat op deze gronden geen bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen, zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorgenomen.

Bestemmingsplan Westeinde e.o. telt twee wijzigingsgebieden. Voor deze locaties zal op het moment van wijzigen de economische uitvoerbaarheid en eventuele noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan worden bekeken. Op het moment dat burgemeester en wethouders voor zo'n gebied een wijzigingsplan vaststellen, moeten zij tevens een exploitatieplan vaststellen dan wel moeten zij zich van kostenverhaal verzekerd weten.

Voor de ontwikkeling van 22 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen op de hoek van de Korte en Lange Lombardstraat is op 19 juli 2007 een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening. Omdat deze aanvraag om bouwvergunning voor het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is ingediend, geldt voor deze ontwikkeling de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De ontwikkeling is particulier initiatief, wat inhoudt dat er voor de gemeente geen financiële consequenties aan de uitvoering van deze ontwikkeling zijn verbonden. De planontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de betreffende particuliere ontwikkelaar. Een verdere uiteenzetting van de financiële aspecten van deze ontwikkeling kan daarom in dit kader achterwege blijven. Voor de ontwikkeling van 16 appartementen en gemengde functies op de begane grond aan de Lange Lombardstraat wordt een anterieure overeenkomst getekend waarmee het kostenverhaal van deze grondexploitatie verzekerd is.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

Aan het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan het Westeinde 103-107 wordt de aanduiding 'wonen' toegekend ter plaatse van de bestaande woning.

De aanduidingen van functies zijn conform de feitelijke situatie gewijzigd op een vergelijkbare wijze als de wijzigingen in de aanduiding van hoogten naar aanleiding van de zienswijzen.

Regels

Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 Gemengd-1 wordt 'kantoor' toegevoegd. Deze functie is volgens de specifieke gebruiksregels alleen op de beganegrondlaag toegestaan

Aan artikel 9 Maatschappelijk wordt de volgende specifieke gebruiksregel toegevoegd: 'Voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen de gronden gebruikt worden voor wonen.'

De wijzigingsregel in lid 9.4 onder e en f wordt vanwege een gewijzigd programma als volgt aangepast:

- 'e. na wijziging zijn de voor Gemengd-4 aangewezen gronden bestemd voor woningen, welzijnsvoorzieningen, ateliers, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.
- f. het brutovloeroppervlak voor welzijnsvoorzieningen en ateliers als bedoeld onder e moet tenminste respectievelijk 1.000 m² en 200 m² bedragen.'

Artikel 19.3 'Nadere eisen' wordt toegevoegd. Dit artikel luidt:

19.3 Nadere eisen met betrekking tot vijf bouwlagen langs doorgaande wegen
Burgemeester en wethouders zijn, indien een bouwaanvraag daartoe aanleiding geeft, bevoegd in verband met de inpasbaarheid in de aanwezige stedenbouwkundige context nadere eisen te stellen ten aanzien van de geleiding en situering van initiatieven voor het realiseren van vijf bouwlagen langs doorgaande wegen.

De kaart met de gebiedsindeling van parkeernormen en de tabel met parkeernormen worden correct weergegeven, conform de Bouwverordening. Aan lid 25.2 (algemene gebruiksregels) wordt conform de Bouwverordening de volgende ontheffing toegevoegd:

'c. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het gestelde in lid 25.4, bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 24 onder g en h:

1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
2. indien het voldoen aan het bepaalde in artikel 24 onder g en h door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - voor wat betreft de toepassing van het bepaalde in artikel 24 onder g - in elk geval wordt gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van een of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage dan wel garagebedrijf.'

Aan de algemene ontheffing van de algemene bouwregels in lid 25.1 wordt toegevoegd dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen ten behoeve van: 'a. afwijkingen van maten, afmetingen en/of percentages minder dan 10%'. De andere ontheffingen van de algemene bouwregels worden doorgenummerd.

De tekst van artikel 23, Algemene bouwregels, sub a, wordt gewijzigd in: 'Bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dienen de Wet geluidhinder (Wgh) en de voor dit bestemmingsplan afgegeven ontheffing(en) hogere grenswaarden Wgh in acht te worden genomen.'

Toelichting

De titel van paragraaf 3.11.2 wordt gewijzigd in 'Stedelijke Ecologische Verbindingszones'. De tekst daarbij wordt aangevuld met: "Op 15 januari 2009 heeft de Gemeenteraad de nota Ecologische verbindingzones in Den Haag vastgesteld. Deze nota geeft een tussenbalans op het stedelijke ecologische beleid voor de periode 2008-2015. Onder andere vanwege de nota 'Groen kleurt de stad' 2005, de Structuurvisie Den Haag 2020 en het door de raad beschikbaar stellen van extra middelen zijn er een aantal locaties aan de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur toegevoegd en is een uitvoeringsprogramma vastgesteld voor inrichting en beheer en het oplossen van knelpunten.

De illustraties en de zin 'Ter illustratie van de reikwijdte van het voorschrift en de ontwerpmogelijkheden, die in principe binnen die regeling qua afmeting toegelaten zijn, zijn enige schetsjes opgenomen.' worden verwijderd uit paragraaf 5.2.7. Dakopbouwen zijn in bestemmingsplan Westeinde e.o. niet mogelijk gemaakt.

Het programma voor het wijzigingsgebied aan de Noordwal en de Bakkersstraat is gewijzigd. Daarom wordt paragraaf 5.3.2 als volgt aangepast:

'Op de locatie van het wijkcentrum 't Anker zijn woningen, een wijkcentrum en parkeerplaats voorzien. Het programma bestaat uit:

- circa 15 appartementen of maisonnettes. De woningen zijn minimaal 80 m² bvo groot met een portiekontsluiting of een galerijontsluiting uitsluitend aan de achterzijde;
 - een wijkcentrum en een sportzaal (welzijnsvoorzieningen ter grootte van 1.500 m² bvo) en 200 m² bvo atelierruimte;
 - een parkeervoorziening ten behoeve van de woningen (1 tot 1,5 parkeerplaats per woning, afhankelijk van de grootte en de prijsklasse) en de medewerkers van het wijkcentrum (1 parkeerplaats).
- Aan de achterzijde van het wijkcentrum 't Anker, aan de zijde van de Bakkerstraat, zijn op het perceel Bakkerstraat 57a circa 4 eengezinswoningen met een achtertuin voorzien. Er zijn 4 tot en met 6 parkeerplaatsen nodig waarvoor in het gebied van de andere deelontwikkeling ruimte moet worden gevonden. Ten behoeve van beide deelontwikkelingen ... bij gebaat is.'

In paragraaf 5.3.4 wordt de tekst 'Qua functies...paragraaf 8.2.1' geschrapt.

Aan hoofdstuk 8 wordt de volgende passage toegevoegd: 'Voor de ontwikkeling van 16 appartementen en gemengde functies op de begane grond aan de Lange Lombardstraat wordt een anterieure overeenkomst getekend waarmee het kostenverhaal van deze grondexploitatie verzekerd is.'

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van het appartementencomplex Lange Lombardstraat hoek Korte Lombardstraat wordt gewijzigd in een maximale goot- en nokhoogte van 14 respectievelijke 16 m;
- de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Lijnbaan 76-194 wordt gewijzigd van 13 in 15 meter om te voldoen aan het bouwen in vijf lagen zoals dat op grond van de structuurvisie toegestaan wordt langs doorgaande wegen.
- de maximale bouwhoogte van het bijgebouw van dit appartementencomplex wordt gewijzigd in een goot- en nokhoogte van 3 respectievelijke 6 m;
- het bouwvlak van dit bijgebouw wordt conform de bouwvergunning op de plankaart ingetekend;
- de maximale bouwhoogte van Lange Lombardstraat 34 wordt gewijzigd in een goot- en nokhoogte van 8 respectievelijk 11 m (Lange Lombardstraat 34) en voor het pand lange Lombardstraat 36 in een goot- en nokhoogte van deels 10 respectievelijk 15 m en voor het hogere deel een goothoogte van 10 en een nokhoogte van 15 m.
- de uitbreiding van het pand aan de achterzijde wordt correct op de plankaart aangeduid;
- het perceel Lange Lombardstraat 34-36 wordt conform de feitelijke situatie bestemd voor Gemengd-1.
- aan het perceel Laan 265 en 267 wordt een kantooraanduiding toegekend;
- de goot- en nokhoogten, bouwhoogten en bouwvlakken die onjuist op de plankaart zijn aangeduid, worden gecorrigeerd conform de feitelijke situatie. ~~Ten behoeve van de leesbaarheid worden de maximale goot- en nokhoogten van de percelen Westeinde 17 tot en met 235 oneven, Westeinde 2 tot en met 86 even, Assendelftstraat 1 tot en met 47 oneven en Assendelftstraat 2 tot en met 52 even in een tabel bij de bouwregels van het plan opgenomen en niet meer op de plankaart aangeduid;~~
- aan het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan het Westeinde 103-107 wordt de aanduiding 'wonen' toegekend ter plaatse van de bestaande woning;
- de aanduidingen van functies zijn conform de feitelijke situatie gewijzigd op een vergelijkbare wijze als de wijzigingen in de aanduiding van hoogten naar aanleiding van de zienswijzen.

Regels

Artikel 1.2: de naam van het GML-bestand wordt gewijzigd in:
NL.IMRO.0518_BP0082EWesteinde-44ON

De maximale goot- en nokhoogten van de percelen Westeinde 17 tot en met 235 oneven, Westeinde 2 tot en met 86 even, Assendelftstraat 1 tot en met 47 oneven en Assendelftstraat 2 tot en met 52 even worden gewijzigd conform de feitelijke situatie en ten behoeve van de leesbaarheid in een tabel bij de bouwregels van het plan opgenomen en niet meer op de plankaart aangeduid.

Aan artikel 19 Wonen wordt de volgende ontheffing van de specifieke gebruiksregels toegevoegd: Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van:] lid 19.4 onder a voor bedrijven die niet voorkomen als behorende tot categorie A en B uit de Bijlage 1 - Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging in de bijlagen bij de regels van dit plan, voor zover deze bedrijven naar hun aard, omvang en invloed op het milieu gelijk gesteld kunnen worden met bedrijven die wel voorkomen als behorende tot de categorieën A en B uit voornoemde staat.

Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 Gemengd-1 wordt 'kantoor' toegevoegd. Deze functie is volgens de specifieke gebruiksregels alleen op de beganegrondlaag toegestaan

Aan artikel 9 Maatschappelijk wordt de volgende specifieke gebruiksregel toegevoegd: 'Voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen de gronden gebruikt worden voor wonen.'

De wijzigingsregel in lid 9.4 onder e en f wordt vanwege een gewijzigd programma als volgt aangepast:

'e. na wijziging zijn de voor Gemengd-4 aangewezen gronden bestemd voor woningen, welzijnsvoorzieningen, ateliers, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

f. het brutovloeroppervlak voor welzijnsvoorzieningen en ateliers als bedoeld onder e moet tenminste respectievelijk 1.000 m² en 200 m² bedragen.'

Artikel 12.2.1 wordt toegevoegd: Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van de gebouwen die aanwezig waren op het moment van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De kaart met de gebiedsindeling van parkeernormen en de tabel met parkeernormen worden correct weergegeven, conform de Bouwverordening. Aan lid 25.2 (algemene gebruiksregels) wordt conform de Bouwverordening de volgende ontheffing toegevoegd:

'c. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het gestelde in lid 25.4, bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 24 onder g en h:

1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
2. indien het voldoen aan het bepaalde in artikel 24 onder g en h door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - voor wat betreft de toepassing van het bepaalde in artikel 24 onder g - in elk geval wordt gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van een of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage dan wel garagebedrijf.'

Artikel 19.3 'Nadere eisen' wordt toegevoegd. Dit artikel luidt:

19.3 Nadere eisen met betrekking tot vijf bouwlagen langs doorgaande wegen
Burgemeester en wethouders zijn, indien een bouwaanvraag daartoe aanleiding geeft, bevoegd in verband met de inpasbaarheid in de aanwezige stedenbouwkundige context nadere eisen te stellen ten aanzien van de geleiding en situering van initiatieven voor het realiseren van vijf bouwlagen langs doorgaande wegen.

De tekst van artikel 23, Algemene bouwregels, sub a, wordt gewijzigd in: 'Bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dienen de Wet geluidhinder (Wgh) en de voor dit bestemmingsplan afgegeven ontheffing(en) hogere grenswaarden Wgh in acht te worden genomen.'

Aan de algemene ontheffing van de algemene bouwregels in lid 25.1 wordt toegevoegd dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen ten behoeve van: 'a. afwijkingen van maten, afmetingen en/of percentages minder dan 10%'. De andere ontheffingen van de algemene bouwregels worden doorgenummerd.

Toelichting

- Paragraaf 2.2.4 wordt als volgt aangepast: de zin 'het voormalige Spaanse Hof, de neoclassicistische kerk Theresia van Avila, het voormalig korenhuis (nu een cultureel centrum) en de liefdadigheidshofjes: het Hofje van Nieuwkoop en 't Hooftshofje, de Torengarage' wordt veranderd in: 'het voormalige Spaanse Hof, de neoclassicistische kerk Theresia van Avila, het voormalig korenhuis (nu een cultureel centrum), de drie Stoepen, van Stockum en de liefdadigheidshofjes: het Hofje van Nieuwkoop en 't Hooftshofje, de Torengarage.'
- De zin 'Veel kantoorpanden...om te zetten' in paragraaf 2.3.2 wordt geschrapt.
- De vermelding van de Sikhtempel wordt in de toelichting geschrapt.
- 'Waterschapskerk' in paragraaf 2.3.4.5 worden vervangen door 'kerk in Waterstaatstijl';
- 'Veerkade' in paragraaf 3.3.2 wordt vervangen door 'Veenkade';
- In lid 9.4 onder q wordt verwezen naar artikel 21 in plaats van artikel 22.
- De illustraties en de zin 'Ter illustratie van de reikwijdte van het voorschrift en de ontwerpmogelijkheden, die in principe binnen die regeling qua afmeting toegelaten zijn, zijn enige schetsjes opgenomen.' worden verwijderd uit paragraaf 5.2.7.
- Paragraaf 5.3.2 wordt als volgt aangepast: 'Op de locatie van het wijkcentrum 't Anker zijn woningen, een wijkcentrum en parkeerplaats voorzien. Het programma bestaat uit:
 - o circa 15 appartementen of maisonnettes. De woningen zijn minimaal 80 m² bvo groot met een portiekontsluiting of een galerijontsluiting uitsluitend aan de achterzijde;
 - o een wijkcentrum en een sportzaal (welzijnsvoorzieningen ter grootte van 1.500 m² bvo) en 200 m² bvo atelier ruimte;
 - o een parkeervoorziening ten behoeve van de woningen (1 tot 1,5 parkeerplaats per woning, afhankelijk van de grootte en de prijsklasse) en de medewerkers van het wijkcentrum (1 parkeerplaats).Aan de achterzijde van het wijkcentrum 't Anker, aan de zijde van de Bakkerstraat, zijn op het perceel Bakkerstraat 57a circa 4 eengezinswoningen met een achtertuin voorzien. Er zijn 4 tot en met 6 parkeerplaatsen nodig waarvoor in het gebied van de andere deelontwikkeling ruimte moet worden gevonden. Ten behoeve van beide deelontwikkelingen ... bij gebaat is.'
- In paragraaf 5.3.4 wordt de tekst 'Qua functies...paragraaf 8.2.1' geschrapt.
- Aan hoofdstuk 8 wordt de volgende passage toegevoegd: 'Voor de ontwikkeling van 16 appartementen en gemengde functies op de begane grond aan de Lange Lombardstraat wordt een anterieure overeenkomst getekend waarmee het kostenverhaal van deze grondexploitatie verzekerd is.'
- De zienswijze ra 2009.246 wordt als volgt gewijzigd:
Het bouwplan is onvoldoende concreet en om die reden ook niet juridisch rijp (de wettelijk verplichte rapporten zijn bijvoorbeeld niet beschikbaar). Indien Castellum Projectontwikkeling in de toekomst een bouwaanvraag zal indienen, zal deze worden beoordeeld op haar merites, dit mede afgezet tegen de achtergrond van het beschermde stadsgezicht. Aan de hand van de uitkomst van deze beoordeling zal te zijner tijd al dan niet het voorstel worden gedaan aan deze bouwaanvraag medewerking te verlenen via een bestemmingsplanherziening.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Westeinde e.o., ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer van de Griffie, map no. 46.

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 7 juli 2009,

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

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

- I. De zienswijze van DAVL Studio onder nummer Ra 2009.262 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, niet ontvankelijk te verklaren.
- II. Overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.

- III. De zienswijze van Y.S. Kranendonk onder nummer DSO/2009.1465 voor kennisgeving aan te nemen.
- IV. De zienswijze van
1. Ceres Projecten onder nummer Ra 2009.174;
 2. D.E. Bernardo onder nummer Ra 2009.192;
 3. Moesman B.V., H. Moersman onder nummer Ra 2009.269;
in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- V. De zienswijzen van het Haags Monumentenplatform onder nummer Ra 2009.201 en S.Y. Krul, J.E. Krul, M.J.C. Baak, N. Verwoolde, C. Moesman, P. Drijver, H. Ruitenbergh, H. Moesman, M. Bosse, D. de Vilder en de Vereniging Woonhuismonumenten Bewoond Bewaard 14, allen onder nummer Ra 2009.206, met betrekking tot de foutieve goot- en nokhoogten en bouwvlakken, de zin 'Veel kantoorpanden...om te zetten' in paragraaf 2.3.2, de vermelding van de Sikhtempel in paragraaf 2.3.4, de bestemming van het perceel Lange Lombardstraat 34-36, het woord 'Waterschapskerk' in paragraaf 2.3.4.5, het woord 'Veerkade' in paragraaf 3.3.2, de goot- en nokhoogte en het bouwvlak van de ontwikkeling aan de Lange Lombardstraat en Korte Lombardstraat en de verwijzing naar artikel 21 in lid 9.4 onder q, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- VI. De overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- VII. Tot herziening van de op het plangebied Westeinde e.o. betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- verordening Kortenbos, vastgesteld bij raadsbesluit 5, d.d. 23 oktober 1961;
 - bestemmingsplan Lijnbaan, vastgesteld bij raadsbesluit 486, d.d. 21 oktober 1968;
 - bestemmingsplan Spuimarkt e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 172, d.d. 4 november 2004;
 - bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 26 juni 2003;
 - parapluperziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - parapluperziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - parapluperziening Uitwerkings- en wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8 maart 2007.
- VIII. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Westeinde e.o., bestaande uit de kaart **NL.IMRO.0518_BP0082EWesteinde-44ON** en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- IX. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2009

De griffier.,

De voorzitter.