

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Rosenberg.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 20 februari 2013 (rm 2013.026 - RIS 256815) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg toegezonden.

- Begrenzing

Het plangebied ligt in het stadsdeel Loosduinen. Het wordt aan de westzijde begrensd door het De Savornin Lohmanplein, aan de noordzijde door de Thorbeckelaan, de oostzijde grenst aan de Oude Haagweg en de zuidzijde wordt begrensd door de Groen van Prinstererlaan.

- Aanleiding

Omdat de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied Rosenberg verouderd zijn, stelt de gemeente Den Haag voor dit ruimtelijk samenhangend gebied een nieuw bestemmingsplan op. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt namelijk dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2).

De belangrijkste geldende bestemmingsplannen in het plangebied dateren van 27 februari 1930 (Uitbreidingsplan 's-Gravenhage-West), 16 september 1957 (Uitbreidingsplan Waldeck), respectievelijk 5 augustus 1964 (Uitbreidingsplan Centrum-West).

In haar nota 'Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiserings-programma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' (december 2006) kende de gemeenteraad van Den Haag in het kader van het actualiseringsprogramma aan Rosenberg daarom een hoge prioriteit toe. De uitbreidingsplannen, die in het gebied gelden, gaan uit van verouderd ruimtelijk beleid, dateren van voor de inwerkingtreding van de huidige Wet ruimtelijke ordening en staan een goed beheer van het plangebied in de weg. Tevens is in dit bestemmingsplan de uitvoering van het projectdocument voor de locatie tussen de Oude Haagweg 481 en 571 voor het westelijk deel opgenomen en de herontwikkeling van het winkelcentrum aan het Savornin Lohmanplein.

- Doel

Het doel van bestemmingsplan Rosenberg is een goede ruimtelijke ordening in het plangebied. Dat houdt in dat:

- de ruime bestemmingsmogelijkheden in de drie genoemde geldende bestemmingsplannen als leidraad bij de aanwijzing van bestemmingen zijn gehanteerd waarbij zij tevens aan de actuele beleidskaders en wetgeving getoetst zijn en daardoor enige beperking hebben ondergaan,
- de bestaande functies en verschijningsvormen in de bestemmingen zijn opgenomen, waarbij tevens een toetsing aan actuele beleidskaders en wetgeving plaatsvond waaronder het Buurthuis van de Toekomst,
- de onherroepelijk geworden bouwvergunningen, die verleend werden in afwijking van de geldende bestemmingsplannen, in het plan opgenomen zijn,
- de uitvoering van het projectdocument voor de locatie tussen de Oude Haagweg 481 en 571 voor het westelijk deel in het plan opgenomen is;
- de mogelijkheid tot uitvoering van het projectdocument voor de locatie tussen de Oude Haagweg 481 en 571 voor het oostelijk deel in het plan opgenomen is;
- de mogelijkheid tot herontwikkeling van het winkelcentrum aan het Savornin Lohmanplein opgenomen is.

Op grond daarvan:

- zijn de plandelen met een woonfunctie in een specifieke bestemming opgenomen;
- zijn de daarin gelegen afwijkende functies in de Notenbuurt in de bestemming voor woningen opgenomen en wat ruimer bestemd;
- is voor het winkelcentrum aan het De Savornin Lohmanplein de combinatie van winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren, een recreatief bedrijf en woningen in de bestemming opgenomen, waarbij de omvang en plaats van deze functies globaal begrensd is en rekening gehouden wordt met enige uitbreiding;
- zijn de specifieke maatschappelijke voorzieningen op het landgoed Parnassia en aan de zuidzijde van de Mgr. Nolenslaan als zodanig bestemd, waarbij voor het landgoed het parkkarakter door de concentratie van de toegelaten bebouwing in bouwvlakken en de aanwijzing van een tuinbestemming gewaarborgd wordt;
- zijn de locaties met maatschappelijke voorzieningen buiten het landgoed ruim maar niet specifiek bestemd;
- zijn voor het oostelijk deel van (voormalige) bedrijventerrein aan de Oude Haagweg passende bedrijfssoorten en het huidige gebruik in de bestemming verwoord;
- zijn de groenvoorzieningen in het openbaar gebied, die verspreid in het plangebied liggen, door een bestemming gewaarborgd;
- zijn sportvoorzieningen in het middendeel van het plangebied als zodanig bestemd;
- zijn de waterwegen uitsluitend voor waterhuishouding bestemd;
- zijn de openbare wegen naar hun functie in het gemeentelijk wegennet bestemd;
- zijn de geprojecteerde gemengde functies op het westelijk deel van het voormalig bedrijfsterrein aan de Oude Haagweg specifiek bestemd;
- zijn de bestemmingen op de gronden op het oostelijke deel van het voormalige bedrijfsterrein aan de Oude Haagweg verder voorzien van een gebiedsaanduiding tot wijziging van hun bestemmingen en
- zijn de bestemmingen op de gronden van en ten oosten van het winkelcentrum aan het Savornin Lohmanplein voorzien van een gebiedsaanduiding tot wijziging van hun bestemmingen.

- *Financiële consequenties*

In het bestemmingsplan is nagenoeg geen sprake van nieuwe ruimtelijke situaties. De bouw-mogelijkheden zijn vaak in de geldende bestemmingsplannen al voor het gebied mogelijk. De ruimtelijke ontwikkelingen die eerder door afwijking buiten de geldende bestemmingsplannen vergund werden, kenden hun eigen economische uitvoerbaarheid. De ruimtelijke ontwikkelingen aan de Oude Haagweg 481-571 (de gronden met de bestemming 'Gemengd' en de gronden met gebiedsaanduiding 'Wro - zone wijzigingsgebied') en het winkelcentrum aan het Savornin Lohmanplein echter, behoeven een verhaal van exploitatiekosten middels het vaststellen van een exploitatieplan. Dat wordt anderszins verzekerd, omdat een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars is getekend op een tijdstip voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien. Het bestaande gebruik en de bestaande panden op de gronden met de bestemming 'Gemengd' passen niet in dit bestemmingsplan. Dat zal ook gelden voor het bestaande gebruik en de bestaande panden op de gronden met gebiedsaanduiding 'Wro - zone wijzigingsgebied', indien van deze bevoegdheid door het bevoegd gezag gebruik is gemaakt en het wijzigingsplan van kracht is. Deze zullen verworven worden.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

In het plangebied geldt een aantal bestemmingsplannen. Het huidige planologisch regime wordt gevormd door het 'Uitbreidingsplan 's-Gravenhage-West'. Dit plan werd door de gemeenteraad vastgesteld op 3 maart 1930 en is van toepassing op de gronden tussen de Oude Haagweg en de Albardastraat. Het 'Uitbreidingsplan Waldeck 1956' werd vastgesteld op 26 november 1956 en reikt vanaf de Alberdastraat tot en met de Monseigneur Nolenslaan.

De gronden tussen de Monseigneur Nolenslaan en de Laan van Meerdervoort zijn opgenomen in het 'Uitbreidingsplan Centrum- West II, vastgesteld op 16 maart 1964. Nagenoeg het hele plangebied is in deze drie plannen betrokken.

De luifel van het winkelcentrum aan de zijde van de Laan van Meerdervoort echter, is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Vruchten- en Heesterbuurt' (vastgesteld op 27 november 2008) en 'Bloemenbuurt' (vastgesteld op 6 maart 2008). Verder zijn de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Seksinrichtingen' en 'Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk' (beide vastgesteld op 25 november 2004) in het plangebied van kracht. Deze plannen hebben op het hele plangebied betrekking, maar regelen alleen bepaalde onderdelen van het planologisch regime.

De ruime bestemmingsmogelijkheden in de eerste drie genoemde geldende bestemmingsplannen gelden als leidraad bij de aanwijzing van bestemmingen.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 19 februari 2013, kenmerk DSO/2013.155, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 25 februari 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 maart t/m 11 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 15 maart 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden.

- Zitting van de Raadscommissie SVI van 20 juni 2013

Na de beraadslaging tijdens de zitting van deze commissie heeft de wethouder de volgende toezeggingen gedaan:

1) In paragraaf 5.2.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt bij het 3e opsommingsteken gesteld dat in het bestemmingsplan is geregeld dat de teruglegging van de dakopbouw van 2,5 meter aan de voorzijde van de panden in de Kokosnootstraat tussen het Notenplein en Okkernootstraat is opgenomen. Deze bouwgrems voor de dakopbouw, die door de begrenzing van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw', wordt gevormd, ontbrak in het ontwerp van het bestemmingsplan. Ze was als wijziging bij de vijfde afbeelding in de Staat van wijzigingen al opgenomen, maar in de considerans daarbij ontbrak de begeleidende tekst. Ingevoegd wordt de tekst: 'In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Kokosnootstraat tussen het Notenplein en Okkernootstraat gewijzigd, waardoor het beperkt wordt tot het gedeelte van het bouwvlak dat op 2,5 meter van de voorgevelrooilijn gelegen is zoals in de afbeelding hieronder aangegeven.'

In artikel 17 'Wonen'

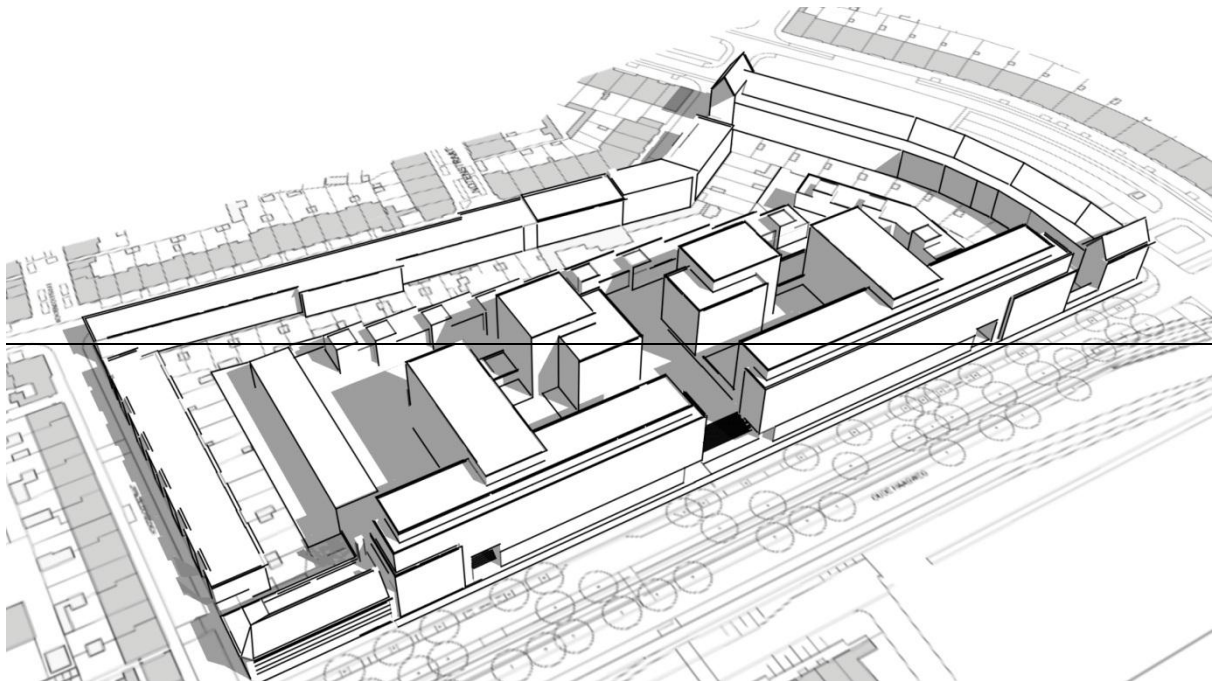
- wordt in artikel 17.2.1.g de term 'artikel 17.2.1.c' vervangen door 'artikel 17.2.1.b' en wordt '3 meter' vervangen door '3,5 meter'.***

2) Het ontwikkelingsgebied Oude Haagweg 481 -571 is niet in zijn geheel de bestemming 'Gemengd' aangewezen, omdat het oostelijke deel van de locatie slechts gedeeltelijk is verworven en het verhaal van kosten niet voorhanden is. Voor de ontwikkeling is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3) Uit de Toelichting wordt in paragraaf 5.2.1. de volgende tekst verwijderd: 'De eenlaagse parkeergarage op maaiveldniveau ligt over nagenoeg het hele terrein. Aan de zijde van de Haagweg en over een deel van het binnenterrein worden appartementen gerealiseerd worden tot een hoogte van ca. 28 meter. De overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. Tussen de 13 m hoge bebouwing en de hogere bebouwing aan de Oude Haagweg ligt een

verhoogde woonstraat. De totale parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd in een parkeergarage waarvan de ontsluitingen zijn gesitueerd aan de Oude Haagweg.

Het gebied wat binnen de 2e fase valt behoudt voorlopig de bestemmingen voor wonen en bedrijven. Door op deze locatie een 'Wro-zone – wijzigingsgebied' te leggen, zijn Burgemeester en Wethouders ter zijnder tijd bevoegd om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' aan de Oude Haagweg (fase 2) te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' die ook voor fase 1 geldt. In verband met de inpasbaarheid zijn aan de hantering van die bevoegdheid eisen gesteld.



Vogelvlucht'

Deze wordt vervangen door de volgende tekst:

'Het uitgangspunt voor toekomstige bebouwingshoogtes langs doorgaande wegen in de structuurvisie Den Haag 2020 is minimaal vijf bouwlagen waar dat ruimtelijk en functioneel inpasbaar is. Langs de gehele Oude Haagweg is in de bestaande situatie al sprake van uiteenlopende bebouwingshoogtes: lage bedrijfsbebouwing, gesloten straatwanden met twee en drielaagse woonbebouwing, open verkavelingen met vier- en vijf-laagse woonbebouwing, het Psychiatrische Ziekenhuis Parnassia in een groene setting en een zeven lagen hoog woongebouw op de hoek met de Volendamlaan. In de ruimere omgeving van de Oude Haagweg is bebouwing van zeven en meer bouwlagen ruimschoots aanwezig.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie welke in het projectdocument "Nieuw Rosenbergstraat 8 en 10 en uitgangspunten voor de herontwikkeling" dd. 10 oktober 2006 RIS 140970 zijn opgenomen, gaan uit van een bouwhoogte van negen bouwlagen met appartementen aan de Oude Haagweg waarvan de bovenste bouwlaag teruggelegd is; de hoogte is ca 28meter. Dwars op dit blok zijn twee bouwvlakken met appartementen geprojecteerd met een hoogte van ca. 22meter. Tegen de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, Okkernootstraat, en Thorbeckelaan is bebouwing in de vorm van eengezinswoningen in drie tot vier bouwlagen geprojecteerd met achtertuinen aansluitend aan de tuinen van de bestaande bebouwing. De eerste bouwlaag (begane grond wordt ingenomen door de parkeergarage en bergingen en aan de zijde van de Oude Haagweg commerciële ruimten.

Het plan onderscheidt zich in dichtheid van bebouwing van de aangrenzende Notenbuurt. Projecten zoals de Resident, de Croissant (Stationsbuurt), 't Haegsch Hof (Rivierenbuurt), Centre Court (Bezuidenhout) en Couperus (Ypenburg) hebben vergelijkbare dichtheden, bouwhoogtes en menging van lage en hoge bebouwing in een zeer compacte setting. De kwaliteit van het woonmilieu is in elk van die projecten hoog, en dient als referentie voor het woonmilieu.

De nieuwe bebouwing past binnen het profiel van de hoogten aan de Oude Haagweg, gezien de breedte van het wegprofiel en het wisselende karakter van omliggende bebouwing. De bouwhoogte neemt trapsgewijs af

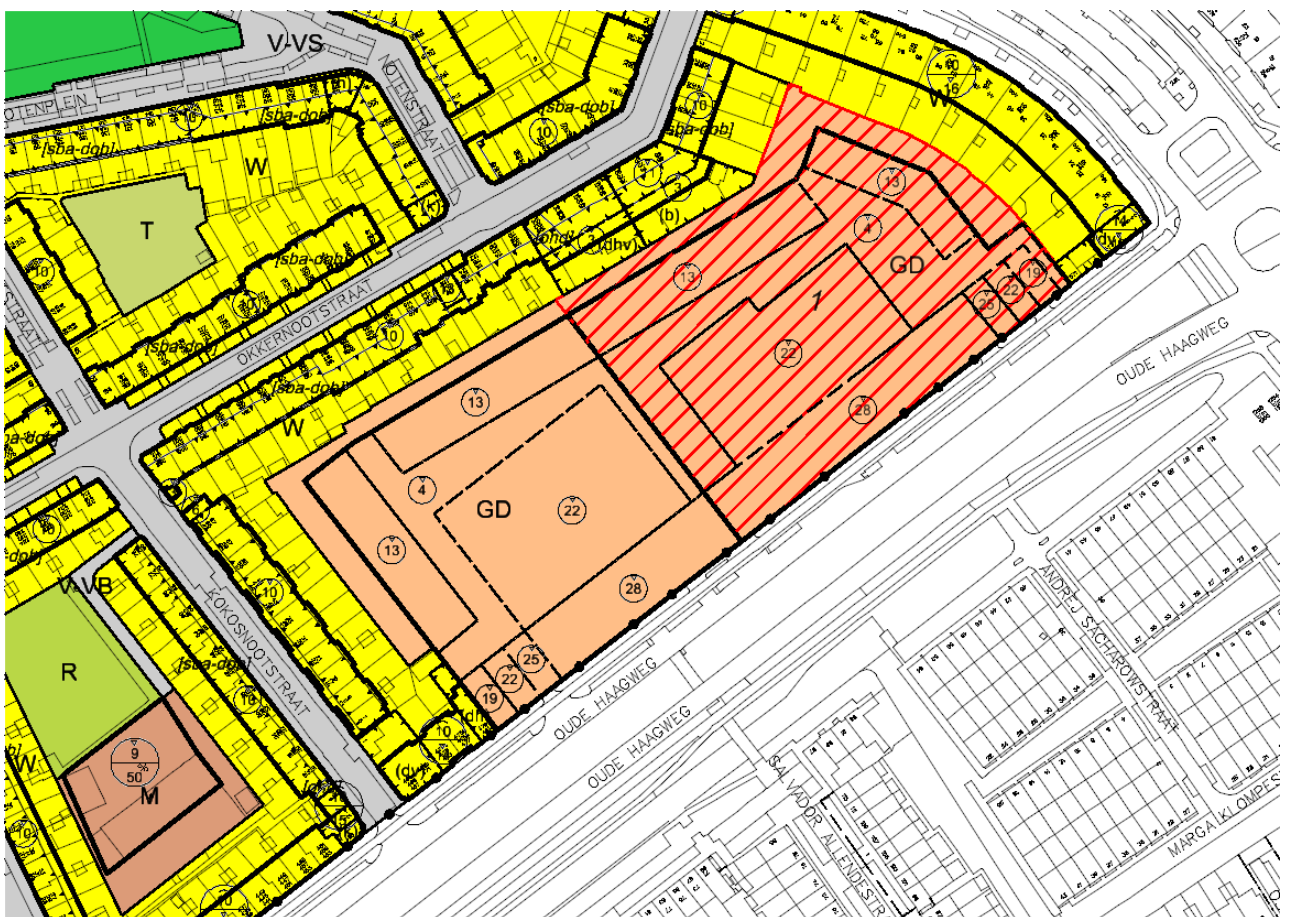
naar de hoogte van de bestaande bebouwing. Door ook de bovenste bouwlagen enigszins terug te leggen is qua ruimtelijke beleving vergelijkbaar een zevenlaags gebouw met een kap.

Het plan sluit trapsgewijs aan op de bestaande bebouwing aan de Thorbeckelaan die uit vier bouwlagen en een hoge kap (16m) bestaat. De aansluiting aan de zijde van de Kokosnootstraat wordt ook trapsgewijs uitgevoerd met sprongen van 3 meter tot aan de drielaagse bebouwing met kap (h:14m).

In het nieuwe plan is de kwaliteit van het woonmilieu en de buitenruimtes bij de woningen zeer belangrijk; . Daar zit een gradatie in; vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via collectieve (dak)tuinen naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken. Goede referenties voor de beoogde kwaliteit zijn de stedelijke binnenruimtes van Centre Court, Prinsenhof, de Croissant en de Resident

Gezien de aard en karakteristiek van de Oude Haagweg is inpassing van het initiatief Oude Haagweg 481 t/m 571, zoals is aangegeven in het bestemmingsplan, mede gelet op de omliggende bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord.

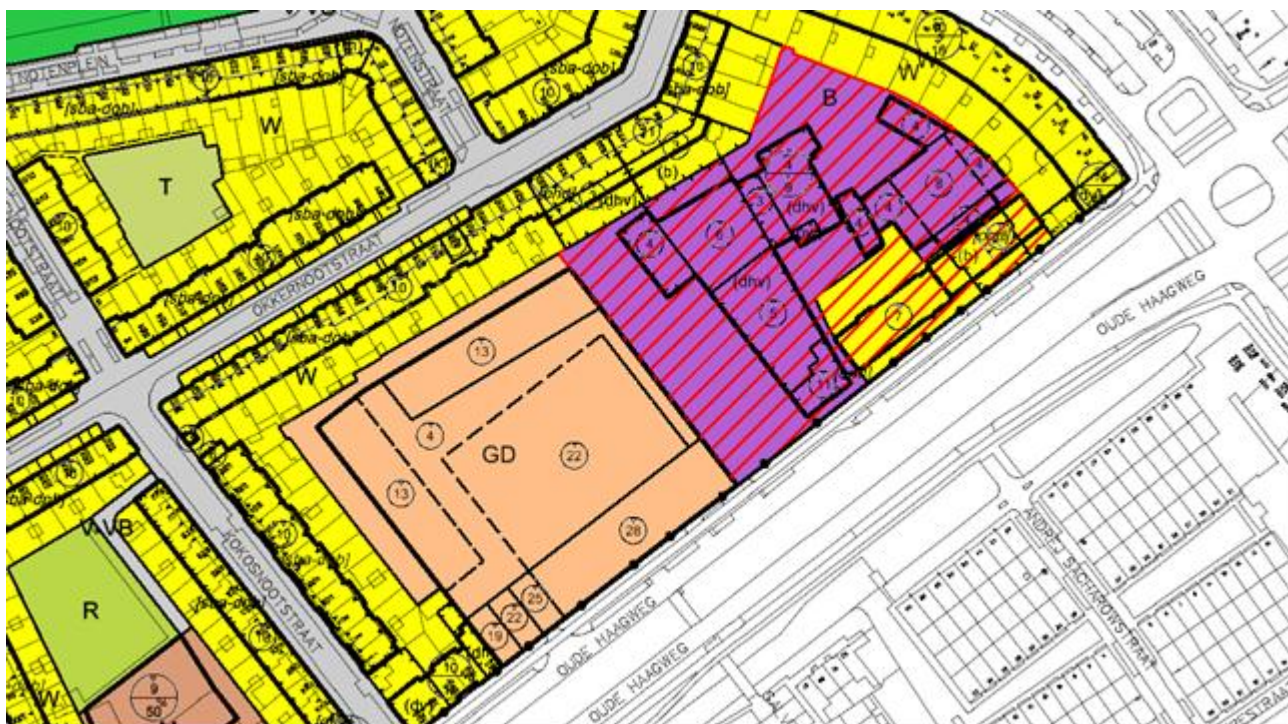
In het bestemmingsplan is de locatie in twee delen gesplitst. De locatie Oude Haagweg 481 t/m 501b wordt bij recht opgenomen, voor het andere deel van de locatie is de ontwikkeling nog niet zover dat deze rechtstreeks kan worden opgenomen maar met een wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande figuur is het hele te ontwikkelen gebied aangegeven (de rode dwars over de locatie aangegeven strepen geven het wijzigingsgebied aan).



4) Overleg heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van:

- De maximale bouwhoogte van de bebouwing op het binnenterrein - die aansluit op de bebouwing aan de Oude Haagweg – deze wordt verlaagd van 28 tot 22 meter;
- De maximale bouwhoogte aan de Oude Haagweg; deze wordt ter hoogte van de belendende randbebouwing trapsgewijs verminderd van 28 tot 25, 22 respectievelijk 19 meter in aansluiting op de hoogte van de bestaande bebouwing;
- De binnenterreinen met een maximale bouwhoogte van 4 meter; deze worden verruimd;
- De bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 13 meter; deze worden op enkele plaatsen gesplitst;
- De groene uitstraling van het binnenterrein: daar zit een gradatie in;
 - o vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via
 - o collectieve (dak)tuinen
 - o naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken;
- De open ruimte in de bebouwing aan de Oude Haagweg; ter compensatie van de aanpassingen wordt het mogelijk gemaakt deze door te trekken waarbij een onderdoorgang met een minimale onbebouwde hoogte van 10 meter voor de ontsluiting van het binnenterrein behouden blijft.

Dit leidt tot aanpassing van de plankaart overeenkomstig onderstaande afbeelding:

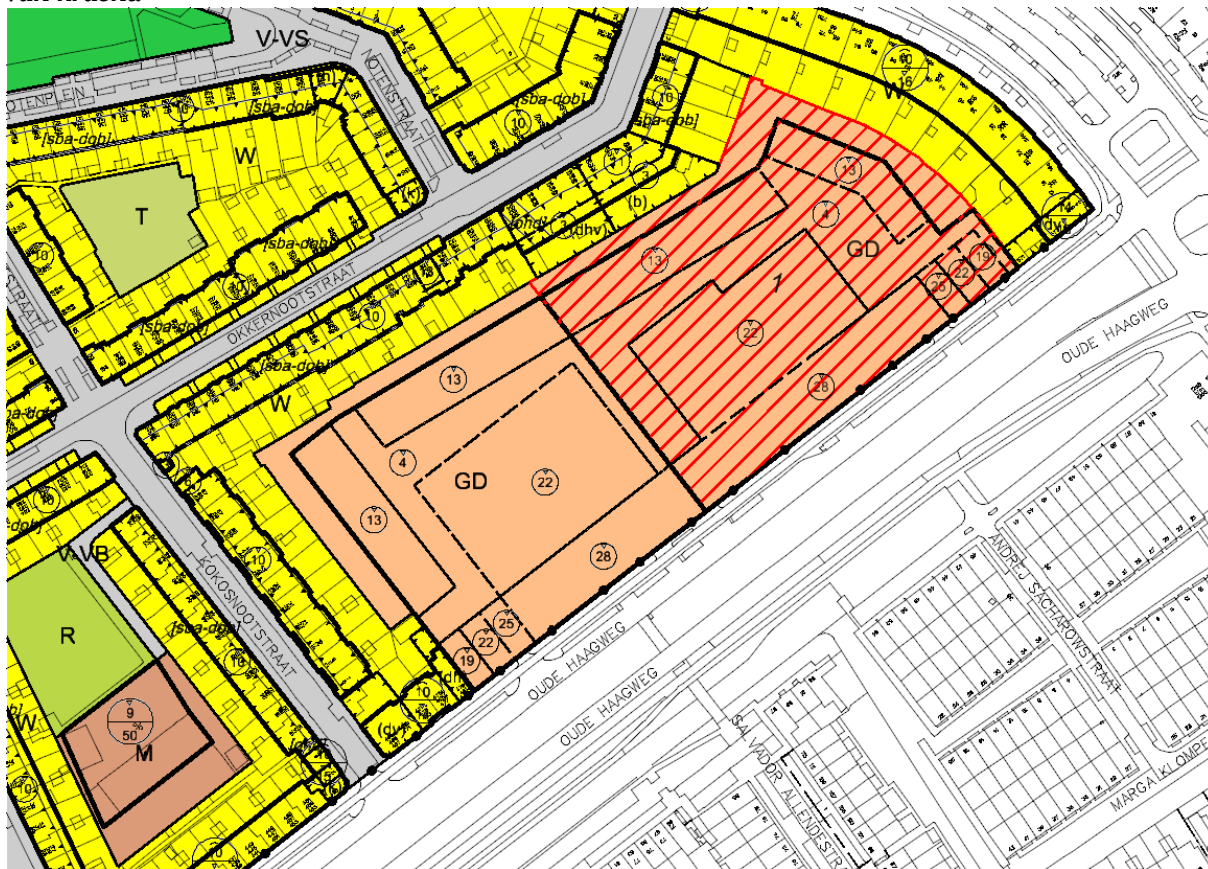


Verder wordt daartoe

- Overeenkomstig deze aanpassingen wordt in de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld - in artikel 21.1.1.b '28 meter' door '22 meter' vervangen;
- in artikel 21.1.1.e de tekst ingevoegd 'met dien verstande dat ter hoogte van de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' de maximale bouwhoogte 4 meter mag bedragen tot 3,5 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens; 19 meter in een afstand van 3,5 tot 11 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen; 22 meter in een afstand van 11 tot en met 18,5 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen; 25 meter tussen de 18,5 en 26 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen en 28 meter vanaf 26 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen'.

- artikel 21.1.1.h wordt ingevoegd luidende: 'Op een of meerdere plaatsen dient een onderdoorgang waarvan de onbebouwde hoogte niet minder dan 10 meter mag bedragen ter ontsluiting van het binnenterrein op de Oude Haagweg

Met de aanpassingen wordt - na hantering van de wijzigingsbevoegdheid - de volgende plankaart van kracht.



Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0162ARosenburg-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
Ra 2013.66	H. Schipper
Ra 2013.67	E. Theo
Ra 2013.73	EKA Vastgoed IV B.V.
Ra 2013.79/186*	Dhr./Mw. Mahler
Ra 2013.80*/187*	J. Kaper
Ra 2013.83	A.R. Kromkamp en J.A. Piët
Ra 2013.92	CDA Loosduinen
Ra 2013.93	Fam. L.W.G. van de Velde
Ra 2013.102	C.W. Poort
Ra 2013.111	F. Valkenhoff
Ra 2013.112	G.M. van der Poel
Ra 2013.113	A.J. Rooseboom
Ra 2013.114**	E. Knoester
Ra 2013.115**	R. Huisman
Ra 2013.116	J. Moors en M. Barelds
Ra 2013.117	C. Hal en W. van der Toorn
Ra 2013.118	R. van den Berg
Ra 2013.119**	B.A. Nijborg
Ra 2013.120	M. Grobbe
Ra 2013.121	Drs. P.H. Maarleveld

Ra 2013.122	F.J. Sliep
Ra 2013.123	G. van den Berg
Ra 2013.124	Wijvereniging/beraad Bohemen Waldeck Kijkduin
Ra 2013.125	Werkgroep Oude Haagweg/Wijkberaad Notenbuurt
Ra 2013.126	J. Kastelein
Ra 2013.127**/****	T.D. Reis
Ra 2013.128****	A.J. Rooseboom
Ra 2013.129**	M.H. Mertens
Ra 2013.130*	E.C. Ayal
Ra 2013.131*	W. Maertzdorff
Ra 2013.132*	N. Paltan
Ra 2013.133*	A. Dhaliwal
Ra 2013.134*	H.L.C.S. Willems
Ra 2013.135*	B.R. de Jong en D. Kaffa
Ra 2013.136*	L. Ramdjielal
Ra 2013.137*	R. Ramdjielal-Mohabir
Ra 2013.138*	D.S. Ramdjielal
Ra 2013.139*	D.S.L. Ramdjielal
Ra 2013.140*	M. Pacqué
Ra 2013.141*	H. Schipper
Ra 2013.142*	L. Boonstra en M. Dekker
Ra 2013.143*	B. Barten en M. Feitsma
Ra 2013.144*	R. Bokstein
Ra 2013.145*	M. v.d. Burg
Ra 2013.146*	K. Bloemink
Ra 2013.147*	P. Nieuwenhuizen
Ra 2013.148*	S.H. Bax
Ra 2013.149*	C.C. Spee
Ra 2013.150*	A.H. Levison en H. Levison
Ra 2013.151*	H. van der Kroft
Ra 2013.152*	H. van Honk en C. Westerduin
Ra 2013.153*	E. van Meurs
Ra 2013.154*	P. v.d. Weegen
Ra 2013.155*	C.J. van der Kroft
Ra 2013.156*	N.A. Daum
Ra 2013.157*	J.C. v.d. Heyde
Ra 2013.158*	D.J.J. Waterman
Ra 2013.159*	A.J. Jager
Ra 2013.160*	H.J. Langkemper
Ra 2013.161*	K. Quist en N. Priem
Ra 2013.162*	Th.L. Segers
Ra 2013.163*	A. Schim-Franken
Ra 2013.164*	R. Timmers
Ra 2013.165*	M. Saarloos en C. Maduro
Ra 2013.166*	A. Ruckaert
Ra 2013.167*	B.C. Hendriks
Ra 2013.168*	C. Herrewijnen
Ra 2013.169*	M. van Egmond
Ra 2013.170*	S. Pronk
Ra 2013.171*	B.B. Mulder
Ra 2013.172*	M. Lots en M.P.E. Lots-v.d. Hout
Ra 2013.173*	Hr./mw. Boersma
Ra 2013.174*	J. Stam
Ra 2013.175*	H. Boeve
Ra 2013.176*	M. Merks
Ra 2013.177*	M.C. Noordam
Ra 2013.178*	P.J. Rijnje
Ra 2013.179*	A. Sibilio
Ra 2013.180*	R.W. Hemmes
Ra 2013.181*	R. Zeylmans
Ra 2013.182*	B.M. Boon
Ra 2013.183*	Y. Groenendijk
Ra 2013.184*	Fam. Kemmers

Ra 2013.185*	D.S. Paap
Ra 2013.188*	W. van den Essen
Ra 2013.189*	M.M.T. Hurkens
Ra 2013.190*	M. de Vries en H. Hogenhuis
Ra 2013.191*	M. de Hilster en M. Middeldorp
Ra 2013.192*	R. van Asten
Ra 2013.193*/***	Mw. Relker
Ra 2013.194*	E. de Wilde
Ra 2013.195*	S. Brouwers
Ra 2013.196*	J. Straub
Ra 2013.197*	J.F. Penning de Vries
Ra 2013.198*	L. Vlijten en A. Herrema
Ra 2013.199	Stichting Wijkberaad Notenbuurt
Ra 2013.200	C.F.J.M. Struijk
Ra 2013.201	A.M. Roque
Ra 2013.202	J. van Mierlo en J. Hal
Ra 2013.203	D. en A. Gabry-Raaijmakers
Ra 2013.204	B. Barten en M. Feitsma
Ra 2013.205	Stichting Tegen Tien Hoog hodn Nee Tegen Negen Hoog
Ra 2013.206	J.A.A. van Ingen
Ra 2013.207***	L. Nagtegaal
Ra 2013.208	J.J.M. Lenstra
Ra 2013.209*	L. Molenaar
Ra 2013.210*	R. Hoogendoorn
Ra 2013.211*	D.J. Gabry
Ra 2013.212*	A. Raaymakers
Ra 2013.213	H.E. van der Wal en J.C.M. de Rijk
Ra 2013.214	Simmons & Simmons LLP
Ra 2013.215	Commissie Loosduinen
Ra 2013.216	R. Verwoerd en I. Witjes
Ra 2013.217	R.W. Heus
Ra 2013.218	FDJ Advocaten
Ra 2013.219	J. Witt en B. Luitwieler
Ra 2013.220	R. van den Berg en M. Grobde
Ra 2013.221	M.D.M. Matthijssen
Ra 2013.222	A. Rooseboom
Ra 2013.224*	A. van Toorn
Ra 2013.252	J.G. Lausberg

* De zienswijzen gemerkt met * zijn gelijkloidend aan zienswijze Ra 2013.79. Voor de beantwoording van de zienswijzen gemerkt met * verwijzen wij naar de beantwoording van Ra 2013.79.

** De zienswijzen gemerkt met ** zijn gelijkloidend aan zienswijze Ra 2013.113. Voor de beantwoording van de zienswijzen gemerkt met ** verwijzen wij naar de beantwoording van Ra 2013.113.

*** De zienswijzen gemerkt met *** zijn gelijkloidend aan zienswijze Ra 2013.121. Voor de beantwoording van de zienswijzen gemerkt met *** verwijzen wij naar de beantwoording van Ra 2013.121.

**** De zienswijzen gemerkt met **** zijn gelijkloidend aan zienswijze Ra 2013.126. Voor de beantwoording van de zienswijzen gemerkt met **** verwijzen wij naar de beantwoording van Ra 2013.126.

Zienswijze(n) ingediend buiten de inzage termijn:

Ra 2013.223*	Fam. Van den Assem (15 april ontvangen)
Ra 2013.230	K. Sekeris (14 april ontvangen)
Ra 2013.245*	S. Guldenmindt (18 april ontvangen)
Ra 2013.284*	Fam. Bruin (1 mei ontvangen)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 1 maart t/m 11 april 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 11 april 2013 is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. In totaal zijn 6 zienswijzen buiten de termijn ingekomen.

De **overige** zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

In de zienswijzen wordt een bepaald aantal onderwerpen vaker naar voren gebracht. Deze onderwerpen – voorzien van een gezamenlijke afdoening – staan hierna vermeld. In de afdoening van de afzonderlijke zienswijzen wordt hiernaar in voorkomend geval verwezen.

Gezamenlijke afdoening

1) Oude Haagweg 481-571

De Structuurvisie Den Haag Wereldstad aan Zee stelt dat langs doorgaande wegen in het kader van de verdichting bij herstructurering uitgegaan wordt van een bouwhoogte van minimaal vijf bouwlagen. De Oude Haagweg is een doorgaande weg en op deze locatie is sprake van herstructurering. Zowel de Structuurvisie als de Woonvisie Den Haag 2009 – 2020 duiden op een vraag naar woningen. Met dit bestemmingsplan zal de locatie Oude Haagweg 481-571 op verschillende manieren gaan aansluiten op de Notenbuurt. In het bestemmingsplan uit 1937 was de Notenbuurt niet uitdrukkelijk voor woondoeleinden bestemd. Dat geldt ook voor de locatie. Met dit bestemmingsplan wordt zowel de Notenbuurt als het westelijk deel van de locatie nadrukkelijk de woonbestemming aangewezen. Dat vormt de eerste aansluiting. Bij de aanleg van de Notenbuurt heeft men deze als het ware om de locatie heen gebouwd. Daarmee ontstond een bouwblokkenstructuur, waarin alleen de verdere doortrekking van de voorgevelrooilijn aan de Oude Haagweg ontbrak. De invulling van de ontbrekende rand zorgt voor aansluiting tussen de bouwblokken aan de Thorbeckelaan en de Oude Haagweg. De geprojecteerde bebouwing ligt niet op 6 meter van de Oude Haagweg, maar sluit aan deze weg aan, wat de aansluiting verder verbetert en het binnenterrein verruimt.

Bij de aanleg van de Notenbuurt werden de woonblokken aan de Walnoot- en Okkernootstraat en de Thorbeckelaan voorzien van achtertuinen. Met dit bestemmingsplan worden de achtertuinen nu gespiegeld. Ze worden aangesloten op achtertuinen bij de geprojecteerde bebouwing. Deze tuinen zijn minimaal 6 meter diep. De bebouwing betreft panden met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dat is een redelijke hoogte omdat het op de hoogte van de omliggende bouwblokken aansluit. Op de locatie bevinden zich nu geen tuinen die aansluiten op de bestaande achtertuinen bij de omliggende bebouwing. De locatie Oude Haagweg beschikt over een niet geringe diepte – tussen 68 en 96 meter tot aan de belendende achtertuinen. Ook in een ander deel van Notenbuurt bood de – veel geringere – diepte op een binnenterrein de mogelijkheid om daar bebouwing op te richten. Daarom mag vanaf die achtertuinen op het binnenterrein pas op minimaal 21 meter afstand de bebouwing met een bouwhoogte van maximale 28 meter gebouwd worden. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2) Oostelijk deel van de locatie Oude Haagweg 481 -571

Dat het oostelijke deel van de locatie Oude Haagweg 5481 -571 slechts gedeeltelijk verworven is, vormt de reden dat op dat deel een wijzigingsbevoegdheid rust. Het vormt geen onderdeel van de bestemming ‘Gemengd’. Daarmee kan de herinrichting voor dat deel op een later tijdstip plaats gaan vinden. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3) Bouwwerf Oude Haagweg 481 - 571

Door de uitvoering van het bestemmingsplan zal de locatie Oude Haagweg 481-571 een bouwwerf gaan vormen. De bouwperiode zal veel korter zijn dan de indiener stelt. Het feit dat de uitvoering een bouwwerf hinder tot gevolg heeft kan geen grondslag zijn voor een zienswijze. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4) Afronding Notenbuurt

Dat de Notenbuurt een mooie buurt vormt, kan niet ontkend worden. De herinrichting van het voormalige bedrijfsterrein is om redenen zoals genoemd bij de gezamenlijke afdoening onder 1) geen aanslag daarop. Gezien de introductie van een woningcomplex naast een woonbuurt en de daarbij aan te houden afstanden van nieuwbouw tot bestaande bebouwing is er sprake van een aansluitende afronding van de Notenbuurt. Met deze afronding zullen de woningen rondom het binnenterrein niet

meer belast worden door het wegverkeerslawaaï van de Oude Haagweg en haar kruispunt met de Volendamlaan en van het parkerend verkeer op het bedrijfsterrein. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5) Bodemverontreiniging

De zorg om de aanwezigheid van de bodemvervuiling op de locatie wordt gedeeld. In 2012 is gestart met het in beeld krijgen van de ernst en omvang van de bodemproblematiek ter plaatse van en in de directe omgeving van de locatie. Het nader bodemonderzoek is af en dit jaar nog zal in een beschikking op grond van de Wet bodembescherming worden genomen of er in de huidige situatie sprake is van risico's. Niet valt uit te sluiten dat er met de uitvoering van het bestemmingsplan op de locatie sanerende maatregelen nodig zijn. In geval van een saneringsonderzoek zal worden vastgesteld binnen welke termijn met een sanering moet worden begonnen. Er mag niet begonnen worden met bouwen voordat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, waarvoor die bebouwing wordt opgericht.. Het inwerking treden van het bestemmingsplan – die het beoogde gebruik vastlegt - zal daarom gepaard gaan met een onderzoek naar en het eventueel nemen van maatregelen wat betreft bodemvervuiling. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6) Het parkeren

Het parkeren vindt op gebouwde overdekte parkeerplaatsen plaats in het gebouw op maaiveld, zodat van een parkeerveld – zoals nu het geval is – geen sprake meer zal zijn. De parkeerlaag zal ook niet halfverdiept gelegen zijn. De bouwhoogte van de laag is opgenomen in de totale bouwhoogten van de daaropgelegen gebouwen. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7) Schaduwhinder

De schaduwhinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm en wijze van meten als uitgangspunt is gehanteerd. De norm geeft een minimum aan voor de situatie waarin de mogelijke zonlichtinval het geringst is als gevolg van de lage stand van de zon blijkt uit onderzoek blijkt dat sprake is van 2 uur zon op de maatgevende datum. Deze datum is vastgesteld op 19 februari. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8) Uitzicht

Er is sprake van een vermindering van het uitzicht als gevolg van de herinrichting van de locatie Oude Haagweg 481- 571. In een stedelijke situatie is het niet mogelijk om het bestaande uitzicht te garanderen. Met de creatie van open ruimten als gevolg van de aaneensluitende achtertuinen en de van daaruit langzame opbouw van de geprojecteerde bebouwing wordt een redelijk uitzicht geboden. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9) Visie Loosduinse Vaart

De 'Visie Loosduinse Vaart' is door de Commissie Loosduinen vastgesteld en aangeboden aan de wethouder voor Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie. Deze heeft in reactie daarop in een brief met het nummer BENW/2011.1063 aan deze Commissie laten weten dat deze Visie de gedachtewisseling met haar over en daarna de vaststelling van het Projectdocument over de herinrichting van de locatie Oude Haagweg 481-571 voor de vaststelling van de Visie heeft plaatsgevonden en dat document niet kan doorkruisen. De wethouder merkte verder in de brief op dat de Visie onvoldoende aansloot bij de verdichtingsopgave van Den Haag en dat met de in de visie gekozen maximale bouwhoogten de financiering van de verdichtingsmogelijkheden in het gedrang komt. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10) Anterieure overeenkomst

Het verhaal van kosten omtrent de herinrichting van de locatie Oude Haagweg 481-571 dient geregeld te zijn voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De verkoopovereenkomst voor gronden en opstallen is daartoe ingericht, waarbij ook de ontwikkeling van het oostelijk deel is geregeld, en onlangs ondertekend. Zij is niet openbaar. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11) Dakopbouwen

Het doel van het beleid met betrekking tot de toelating van dakopbouwen is erop gericht zittende bewoners te binden aan de wijk en hen daarmee een alternatief te bieden voor het verhuizen naar een andere wijk. Een dakopbouw levert een bijdrage aan de binnenstedelijke verdichtingopgave waar dat wenselijk, mogelijk en verantwoord is. Dit beleid is verwoord in de Structuurvisie Den Haag 20202, de Agenda voor de Haagse Verdichting, en de Woonvisie Den Haag 2009-2020. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12) Schaduwhinder

De bestaande bebouwing werpt altijd schaduw, een ophoging door middel van een dakopbouw kan aanvullende schaduwhinder tot gevolg hebben. Deze aanvullende schaduwhinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm en de wijze van meten als uitgangspunt is genomen. Mede op grond van dit onderzoek – uitgaande van minimaal 2 uur mogelijke bezonningsuren op 19 februari bij een zonshoogte van 10 graden. De afname van de bezonning bij het mogelijk maken van dakopbouwen mag niet meer bedragen dan 50%. Het onderzoek is als bijlage bij de Toelichting gevoegd. In de situatie van de indiener is de afname geringer en wordt daaraan voldaan.

De norm geeft een minimum aan voor de situatie waarin de mogelijke zonlichtinval het geringst is als gevolg van de lage stand van de zon op een datum waarvoor het merendeel van woningen in de stad op de kans het hoogst is om minimaal 2 uur zonlicht te kunnen ontvangen. Deze datum is vastgesteld op 19 februari. Verder moet zonlichtinval niet worden verward met daglichttoetreding (genormeerd in het Bouwbesluit). Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13) Uitzicht

Er is sprake van een vermindering van het uitzicht omdat de dakopbouwen de aan de overzijde liggende panden met een bouwlaag verhogen. Dat is geen grote toename aan bebouwing en levert maar een geringe vermindering van het uitzicht op. Verder blijft de onderlinge afstand tussen de woning van de indiener tot het betreffende pand hetzelfde. Daarmee blijft een redelijk uitzicht voorhanden. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14) Inkijk

De dakopbouw vormt geen zelfstandige woning, maar is een onderdeel van de ondergelegen woning. Het zal niet de voornaamste verblijfsruimte in de woning gaan vormen. Verder blijft de afstand van de woning van de indiener tot het betreffende pand hetzelfde. De kans op inkijk neemt door de dakopbouw weliswaar enigszins toe, maar is niet afwijkend in vergelijking met andere locaties in een stedelijke omgeving. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15) Schade

Bij de keuze voor het aanbrengen van dakopbouwen is aan de verschillende ruimtelijke effecten op de omgeving aandacht besteed. Zie bijvoorbeeld paragraaf 5.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan. Voor de vraag of er in dit verband sprake is van planschade geldt het bepaalde in artikel 6.1 Wro. Daarin is dit bestemmingsplan verder van geen betekenis is. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16) Energieverlies

De schaduwhinder als gevolg van dakopbouwen is niet van die mate dat er sprake is van een onredelijke vermindering. Alhoewel passieve zonne-energie van betekenis kan zijn voor het energiegebruik in een woning zijn ook andere omstandigheden van belang bij het vasthouden van warmte in een pand en kan daaraan geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

De afzonderlijke zienswijzen

Ra 2013.66 H. Schipper

De heer/Mevrouw Schipper heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Via deze brief wil ik bezwaar maken tegen mn. de hoogte van het bouwplan Oude Haagweg, project Madevin.

Ondanks uw berekeningen in de presentatie maak ik mij zorgen om het aantal zonuren. Daarbij is voor mij van belang het aantal zonuren in mijn achtertuin en niet in mijn vensterbank.

1. Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
66.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 7).*

Ook bevalt het idee van toekomstig uitzicht op 28 meter hoge gebouwen mij niet.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
66.2) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 8).*

Ik woon sinds 2007 in de Okkernootstraat op [nummer] met heel veel plezier en hoop dit nog vele jaren zo voort te kunnen zetten. Ik ga ervan uit dat het woonplezier van tevreden en nette bewoners van deze wijk er bij u toe doen. Daarom heb ik er ook het volste vertrouwen in dat er in de plannen een wijziging zal plaatsvinden dat wil zeggen een verlaging in hoogte van de bouw.”

Ra 2013.67 E. Theo

De heer/Mevrouw Theo heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“De anticipatieperiode voor de Gamma-locatie Haagweg is weer ingetreden. Als burger en ter ieders aanzien van burger wil ik u als stedenbouwkundige commissie of als Stads Ontwikkeling eerst zeggen dat de sociale ruimte en de kennis of leeropdracht die deze insluit bepaald wordt door een hermeneutische aanspraak op een breed literatuuronderzoek (bronnen). Wat in de volksmond benoemd wordt als sociaal slaat terug op een klassiek onderzoek welk verbasterd en gepopulariseerd word in de dode studies. De voorwerpselen en de voortgang daarvan zijn ter adjectief gebruik verwerkt in de verpozingsliteratuur (kuieren, luieren) en bereiken ongeveer de gebieden geweld en veiligheid en recht. Een volwassen mens zal zich altijd beroepen op zijn eigen kennis. De inspraakronde is niet aan mij voorbijgegaan. Donderdag ben ik ter gepaste ure in de K[leine] Keizer voorgevoerd. Ik stip ten eerste het negatieve rooiplan van bomen aan en de toekomstige energiebehoefte van (de) groeiende bevolking. Holland, tussen de Lek en de IJssel is een verwaarloosd agrarisch gebied (Benthem) en schreeuwt om rurale herinrichting om in de consumptiebehoefte van de drie kernen te voorzien – waarom ook ik verdere uitbreiding in het agrarisch gebied afkeur (Schie Den Hoorn Bergschenhoek). Met schrik heb ik waargenomen hoe de infrastructuur afgeleid is door massieve realisaties van woongebieden.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
67.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).*

In uw gelijke kennis (woondichtheid 1200 woningen per ha – Oude Noorden) wens ik u nu een inventaris te geven van het voorgestelde plangebied –IX– en de eigenaar integere beleving en wens vanuit hun privacy.

In het midden wordt het terrein doorsneden door de vestiging van de Gamma. Hiervoor is een camera bevestigd[...] op slag voor waarde transport onder de gevestigde noemer. In westelijke richting zijn erna twee voormalige industrie en nijverheidsbedrijven (ateliers) gevolgd door de Rozenburgstraat. Hierachter is nl het één en ander afgebroken (Stalcom – plaatvloeren). In oostelijke richting vindt men de entree tot een voormalige kapel, individuele woningtypen en een flat met een ondergevestigd bedrijf.

Voor een invulling evt van het terrein moet de toegevoegde waarde meegerekend worden van de te realiseren functie. Daar de woningdichtheid de afgelopen 20 jaar alleen maar toegenomen is, is het bij handhaving van de prijzen niet aannemelijk als een laatste vrij veld ingeruimd wordt voor niet-economische functies, behoudt eveneens de historische waarde van alle, mits individuele, woonvormen die aan de straat gerealiseerd zijn. De situatie is deze van een gesloten blok tot de achterkanten van de omgrenzende woningen.

Mits men in de toekomst als bewoners een gezamenlijk initiatief zouden willen ondernemen, of, bij tolerante resultaten van een bodemresten onderzoek verwijderd en verblijfsruimte in een stedelijk as gerealiseerd kunnen worden (toezicht) in de ter perceel vast te stellen bouwhoogte staat het criterium waaronder per kavel aan de gemeente en SO vast te stellen valt op gronden van exploitatie welke woonvormen zullen vervallen voor welke nieuwe (open gaten politiek, nieuwbouwinvulling (individuele)) kavels. Er wordt veel gesjoemeld met de historische bebouwing in de stad tot mijn ergernis. Ik hoef u toch [geen] voorbeelden van locaties te geven (- er is volgens mij momenteel een voorlopig voorraad zat) zodat een subsidie of een geldschietter gerekend bij vele huurverhogingen en renovatie aanspraak moet kunnen [onleesbaar] bij democratische besluitname op de opgetrokken werf (ateliers). Dit vormt hoofdzakelijk mijn inzicht. In veel gevallen (brouwerij – Wibouthuis) zal een evenredig en lokaal verkast (ook parallelle ligging en verkeerssituatie) locutair oplossing bieden voor een open pleit ter maximalisatie van de winstverwachting of lokale functie die in de richting gezocht of gedacht wordt. Mensen willen liever nog een poosje zonder angst voor een ondoordacht plan ter uitvoering rustig aan alle zijden voortleven. Daartoe is de cohesie, het gebrek aan respect al genoeg.”

Ra 2013.73 EKA Vastgoed IV B.V.

Namens EKA Vastgoed IV B.V heeft R. Jansen de volgende zienswijze ingediend (geciteerd): “De besloten vennootschap EKA Vastgoed IV B.V., verder te noemen: EKA, is eigenaar van het winkelcentrum De Savornin Lohmanlaan te Den Haag. EKA heeft het initiatief genomen de betreffende locatie te herontwikkelen. De eerste fase is de transformatie van de kantoortoren tot woongebouw. Voor de realisatie van deze ontwikkeling is aan EKA reeds een omgevingsvergunning afgegeven.

De voorgenomen herontwikkeling is door EKA opgenomen in een Initiatiefplan. Dit Initiatiefplan is begin 2011 aan de wethouders Norder en Kool voorgelegd. Bij brief van 6 maart 2012 heeft wethouder Norder, mede namens zijn collega wethouder Kool, aan EKA laten weten het initiatief van harte toe te juichen. Verder staat in de betreffende brief dat het initiatief is getoetst aan onder meer het bestemmingsplan. Dit met bijvoeging van het resultaat van die toets. De wethouder geeft verder aan geen garantie voor de afgifte van een omgevingsvergunning te kunnen geven maar wel te kunnen toezeggen dat de gemeente zich zal inspannen om die afgifte te bewerkstelligen.

Gesteund door de meer dan positieve ontvangst van het initiatief van EKA, is EKA vol energie verder gegaan met de ontwikkeling van haar herontwikkelingsplannen. Groot was dan ook de verbazing van EKA te moeten constateren dat in het ontwerp bestemmingsplan Rosenberg de herontwikkelingsplannen van EKA niet zijn opgenomen. Dit is door EKA geconstateerd in december 2012 bij de publicatie van het concept-voorontwerp bestemmingsplan Rosenberg.

Het door EKA ingeschakelde stedenbouwkundig architect bureau Rijnboutt B.V. te Amsterdam heeft bij memo van 16 januari 2013 haar bevindingen naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan aan de gemeente doen toekomen. Dit met het verzoek in overleg te treden alvorens het ontwerp bestemmingsplan van inspraak wordt vrijgegeven. Tot enige reactie van de gemeente heeft het memo van 16 januari 2013 van Rijnboutt B.V. niet geleid. Vandaar dat EKA haar visie/bezwaren middels deze zienswijze kenbaar maakt.

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

73.1) De inbrenger van de zienswijze vermeldt dat na afsluiting van het overleg met de bestuurders hij voor de verbouwing van de kantoortoren tot woontoren een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvroeg en dat deze vergunning ook verleend werd. Deze kon en werd in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Echter, wat betreft de aanmerkelijke uitbreiding van de bouwmassa van de voet van het winkelcentrum in de richting van de Thorbeckelaan en het realiseren van een extra parkeerlaag boven het winkelcentrum heeft indiener geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gedaan dan wel daarvoor overleg op ambtelijk niveau aan gewijd. teneinde te komen tot de aanvraag van genoemde vergunning. Die verwachting werd geen bewaarheid. Beide vormen een aanmerkelijke afwijking van het geldend bestemmingsplan, waarvoor zij een aanvraag voor een vergunning voor de activiteit bouwen had moeten aanvragen. Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar het oordeel van EKA is sprake van gewekte verwachtingen. Op grond van die verwachtingen heeft EKA inmiddels veel tijd en kosten in de herontwikkelingsplannen gestoken. EKA vraagt zich af: is hier sprake van miscommunicatie tussen de diverse geledingen en instanties welke van gemeentezijde bij de planontwikkelingen betrokken zijn geweest?

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

73.2) Verwezen naar de afdoening van zienswijze onder 73.1)

Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Met deze zienswijze willen wij enkele voorstellen doen met het verzoek die in de verdere uitwerking tot bestemmingsplan op te nemen.

1. De begrenzingen van het bestemmingsvlak en van het bouwvlak op de verbeelding.

De door ons geschetste en met de gemeente besproken voorstellen passen niet binnen de kaders zoals beschreven en verbeeld. Om er drie concreet te noemen: de transformatie van de kantoren naar wonen leidt tot een gebouw met een bouwhoogte van tenminste 65,5 meter, daar waar op de plankaart 64 meter staat; de aan de toren te maken balkons lijken zich buiten het bouwvlak te bevinden; en de bestaande hoogte van het winkelcentrum met opstanden op het parkeerdek is gedeeltelijk al hoger dan 6 meter.

Wij hebben geen vergelijking met het vigerende bestemmingsplan kunnen maken, maar we hebben stellig de indruk dat daarin meer ruimte was dan nu wordt gegeven.

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

73.3) Uit de bouwtekening bij de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor woontoren is de maximale bouwhoogte van het gebouw net iets meer dan 63 meter, afgerond 64 meter. Dat laatste aantal is op de plankaart vermeld. Voor de opbouwen van liftschachten en dergelijke, die niet als het gebouw beschouwd worden, op het dak daarvan is in de algemene bouwregels een regeling opgenomen. Dezelfde werkwijze is ook voor de andere flatbebouwing op het parkeerdek gehanteerd. De bovenkant van het parkeerdek – de opstanden niet meegerekend – kent een bouwhoogte van 6 meter. De opstanden zijn vermeld in de artikelen 4.2.1 respectievelijk 4.2.2.f. Gebleken is dat de formulering in artikel 19.b niet toereikend is. Aan dat artikel wordt de tekst toegevoegd: 'en van op het dak aangebrachte opbouwen voor liftschachten en trappenhuizen, klimaatinstallaties en/of luchtbehandelingskasten in of zonder technische ruimten, gevelreinigingsinstallaties en dergelijke mits de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.' Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde regel.

Aan de Laan van Meerdervoort is een logische rooilijn aangegeven, en het bestemmingsvlak aan de zijde van de Laan van Meerdervoort en de Groen van Prinstererlaan heeft een logische begrenzing. Aan de Thorbeckelaan en de Treublaan is dat veel minder het geval. Om redenen van consistentie en flexibiliteit zouden wij de begrenzingen van zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak willen verruimen. Het is overigens ook ons plan om ter plaatse van het parkeerterrein aan de Thorbeckelaan nieuwbouw te realiseren waardoor de huidige situatie veel netter opgelost kan worden. Dit is eind 2011 als initiatief plan bij de gemeente ingediend.

Om diezelfde reden van flexibiliteit zouden wij ook de maatvoeringen op delen van het bestemmingsvlak ruimer willen. Zo zien wij het als wenselijk om een extra parkeerlaag boven het winkelcentrum te kunnen realiseren.

Wij verzoeken u de contouren uit ons initiatiefplan uit 2011 (bijlage) in drie dimensies op de verbeelding en in de regels over te nemen. In concreto:

- a. wij verzoeken u de maximale bouwhoogte voor het bestemmingsvlak te stellen op 13 meter, en de bestaande hogere bebouwing te maximeren op 66 meter (de toren) en 37 meter (de schijf).
- b. wij verzoeken u de begrenzingen van het bouwvlak te verruimen naar de contouren zoals hiervoor beschreven.

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

73.4) De indiener heeft recentelijk een anterieure overeenkomst gesloten om bovengenoemde uitbreiding mogelijk te maken. Daaruit blijkt dat het initiatief geëffectueerd zal worden. Omdat de definitieve bouwplannen nog niet zijn gemaakt en een ontwerp van dit bestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen, is het bij recht opnemen van de uitbreiding in dit stadium van het vast te stellen bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.. Middels de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de grondslag worden gelegd om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen aan indiener.

In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt paragraaf 5.2.3 ingevoegd luidende: 'Voor het winkelcentrum Savornin Lohmanplein is een initiatief ontwikkeld inhoudende een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak met circa 5000. m² bruto vloer oppervlak en het toevoegen van circa 200 parkeerplaatsen, waarbij een herschikking van winkelvloeroppervlak en een aanpassing van de interne routing door het complex wordt beoogd.

Om het bouwplan te realiseren is een vergroting van het bestemmingsvlak 'Centrum' noodzakelijk ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', waardoor er in stedenbouwkundige zin ingezet wordt op versterking van de rooilijnen aan de zijde van de Thorbeckelaan, opwaardering van de achterzijde - Treublaan en Colijnplein - het optimaliseren van het parkeerdek en toevoegen van parkeerplaatsen met een extra te bouwen parkeerlaag, het verbeteren van de ontsluitingen van het parkeerdek en het verbeteren van de winkelfronten. Daartoe is de Wro - wijzigingsgebied 2'opgenomen.'

In hoofdstuk 6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt na de tekst opgenomen luidende: 'Ook voor de uitbreiding van het winkelcentrum Savornin Lohmanplein is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op de plankaart wordt de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen (zie de staat van wijzigingen).

In de regels wordt artikel 21.2 ingevoegd luidende: '21.2 Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2';

Ter plaatse van gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' is het bevoegd gezag bevoegd tot het wijzigen van het plan als bedoeld in artikel 3.6.1a Wro in de zin dat de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum' als bedoeld in artikel 4 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwgrenzen mogen worden verlegd;
- b. alleen de volgende regels uit artikel 4 van dit bestemmingsplan worden aangepast:
 1. in de artikelen 4.1.a.1, 4.1.c.1 en 4.1.d.2 '6 meter' door '8 meter' wordt vervangen;
 2. artikel 4.1.a.2 wordt vervangen door: 'het totaal bruto vloeroppervlak aan detailhandel mag niet meer dan 18.000 m² bedragen;
 3. artikel 4.1.a.3 wordt vervangen door: ' van het totaal bruto vloeroppervlak aan detailhandel van niet meer dan 18.000 m² mag het bruto vloeroppervlak aan winkels in dagelijks aanbod niet meer dan 14.000 m² bedragen
 4. de artikelen 4.1.h en 4.1. in voorkomend geval kunnen vervallen;
 5. artikel 4.1.j: vervalt;
 6. artikel 4.2.1.c: wordt vervangen door: 'op de gronden met de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte van 10 meter' mag maximaal 10% van de oppervlakte van dat vlak een bouwhoogte van niet meer dan 14 meter kennen';
 7. artikel 4.2.1.e: wordt vervangen door: 'er mogen niet minder gebouwde overdekte of onoverdekte parkeerplaatsen gebouwd worden dan overeenkomstig de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is berekend';
 8. artikel 4.2.1.g toegevoegd: 9(10). artikel 4.2.2.d wordt vervangen door: 'met uitzondering van de toe- en uitritten van gebouwde parkeerplaatsen, die niet meer dan 12 meter mag bedragen';,
 9. artikel 4.2.2.i wordt vervangen door: 'er mogen niet minder gebouwde overdekte of onoverdekte parkeerplaatsen gebouwd worden dan overeenkomstig de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is berekend';
 10. artikel 4.2.2.j wordt vervangen door: 'de ontsluiting van de gebouwde parkeerplaatsen mag uitsluiten ter plaatse van de Treublaan of het Colijnsplein plaatsvinden.'

Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde regel, plankaart en Toelichting.

2.Regels

In de toelichting wordt detailhandel toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping (en horeca zelfs daarboven). In de regels is voor deze bestemmingen de maximale bouwhoogte van 6 meter bepaald; dat klopt niet met elkaar. Als winkelen in twee verdiepingen plaatsvindt, dan zal er zeker hoger dan 6 meter worden gebouwd. De 30% flexibiliteit van de 6 meter hoogtebepaling staat niet in de bestemmingsregeling, maar alleen in de bouwregelgeving.

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

73.4) Het bestemmingsplan gaat van de huidige bouwkundige staat uit, men kan deze functies toelaten tiot het parkeerdek. Enkele vestigingen op de begane grond kennen een uitbreiding op de 1^e verdieping. Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren

In de regels mag het wonen (en kantoren) pas vanaf 6 meter hoogte worden gerealiseerd. Vanwege de ontsluiting en voor het wonen noodzakelijke functies op maaiveld is dat niet helemaal juist. Deze beperking heeft o.i. geen betekenis.

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

73.5) *De woningen bevinden of zullen zich bevinden op en boven het parkeerdek. De aanwezigheid van liften en trappenhuizen ten behoeve van deze woningen beneden het parkeerdek hoeft als zodanig niet bestemd te worden. Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

Het gestelde onder 4.1.h en 4.1.i is ons niet duidelijk; waarschijnlijk wordt hier bedoeld dat onder het deel aangeduid met (o) verblijfsgebied is gelegen. Overigens vragen wij ons af of dit stedenbouwkundig duurzaam gewenst is, en of het hier niet beter zou zijn hier flexibiliteit te laten over het al dan niet handhaven van de overbouwingen.

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

73.6) *Het betreft de bestaande situatie, die als zodanig bestemd is. Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

In de regels worden ook een aantal maxima aan de toegestane netto m²'s detailhandel, horeca en recreatieve bedrijven gesteld. Dienstverlening is niet gemaximeerd. De in de regels genoemde hoeveelheden komen niet overeen met onze plannen. Ook hierin zouden wij meer flexibiliteit op prijs stellen, omdat er met de nu genoemde toegestane oppervlakten een ernstig knelpunt gaat ontstaan.

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

73.7) *Het betreft de bestaande situatie, die als zodanig bestemd is. Gezien het voorgaande adviseert het college deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

Gegeven het vorenstaande verzoekt EKA u haar zienswijze in het bestemmingsplan te verwerken zodat het positief ontvangen Initiatief Plan kan worden uitgevoerd. Tot nadere bespreking en overleg is EKA uiteraard graag bereid."

Bijlage: Initiatiefplan de Savornin Lohman december 2011

Ra 2013.79 Dhr./Mw. Mahler

De heer/Mevrouw Mahler heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Als bewoner van de Notenbuurt maak ik hierbij bezwaar tegen het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Rosenberg. Mijn bezwaar richt zich vooral tegen de invulling van de (her)bestemming van de locatie gelegen tussen de Oude Haagweg nrs 481 en 571, bekend als de z.g. Gamma locatie.

Thans wordt herziening van de oude verordening uit 1937 door het college voorgesteld. Gelet op de bebouwde woonomgeving verwacht ik als bewoner, dat nu maximaal zou worden getracht om aansluiting te vinden bij die omliggende woonbebouwing. Tot mijn verbazing en teleurstelling is nu van het tegenovergestelde sprake.

Ik maak bezwaar tegen de nieuwe plannen die als uitgangspunt hebben het wegdrukken van de bestaande omliggende bebouwing door een **bouwhoogte** van minimaal **28 meter** en het volproppen met woningen van bovengenoemde kavel met meer dan **100 woningen per hectare**.

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

79.1) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 1*).

Ook maak ik bezwaar dat het totale bouwplan met **ca. 450 wooneenheden** die in **2 bouwfases** is verdeeld, waarbij het 2e deel niet eens is verkregen door de projectontwikkelaar.

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

79.2) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 2*).

Het totale plan behelst daarmee een **bouwput van mogelijk wel 10-15 jaar**.

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

79.3) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 3*).

Dit zie ik als een aanslag op dit deel van onze mooie wijk.

Wij hebben als bewoners rond 2003 veelvoudig bezwaarschriften ingediend tegen de destijds voorgestelde bouwplannen, waarbij de enorme hoogte en bouwmassa het grootste bezwaar vormden. Gezien de nieuwe plannen hebben deze bezwaren, alsmede alle bezwaren van het Wijkberaad geen enkel effect gehad om de hoogte en bouwmassa naar een acceptabele grootte aan te passen. Sterker nog, ten opzichte van de bouwplannen waar wij in 2003 bezwaar tegen maakten, geven de nieuwe plannen zicht op enorme woontorens die dicht bij de bestaande bebouwing zijn gesitueerd en herenhuizen met 4 etages ipv 3 etages aan de Okkernoot- en Kokosnootstraat, met een kortere afstand van oude gevel tot nieuwe gevel (nieuwe tuinaanleg is ca. ¼ deel korter dan de bestaande). Het totale bouwplan heeft een hoogte en dichtheid die voor onze buurt ongekend is en volledig afwijkt van onze historische dertiger jaren stijl bebouwing. Onacceptabel dus.

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

79.4) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 4*).

Ik maak ik mij als bewoner bovendien zorgen om de reeds beginjaren 90 geconstateerde ernstige vervuiling van dit gebied. Nu, 20 jaar later, heeft er nog steeds geen sanering plaatsgevonden, omdat de gemeente de kosten op projectontwikkelaar Bevasta, later Madevin, heeft willen afwikkelen. Als bewoner vraag ik mij af of de gemeente haar verantwoording ten aanzien van de Volksgezondheid wel serieus neemt.

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

79.5) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 5*).

Dit wordt wellicht ook weer bevestigd indien de in het bouwplan opgenomen parkeren op het maaiveld door u wordt goedgekeurd. Ik zie u dan ook aansprakelijk voor eventuele toekomstige gezondheidsklachten van mij/mijn gezin als gevolg van het uitblijven van sanering en mogelijke hoogte van het parkeerveld.

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

79.6) Verwezen wordt naar de *gezamenlijke afdoening onder 6*).

Samenvattend maak ik bezwaar tegen het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Rosenberg met belangrijkste punten: **De bouwhoogte, bebouwingsdichtheid, situering, afstand en hoogte van de eengezinswoningen, situering en hoogte van de woontorens op het binnengebied, het parkeren op maaiveld hoogte dan wel het half verdiept parkeren en het bouwplan welke is opgedeeld in 2 bouwfases.**”

Ra 2013.83 A.R. Kromkamp en J.A. Piët

De heer en mevrouw Kromkamp en Piët hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Wij willen ernstig bezwaar maken tegen de plannen om op de woningen op het Notenplein een extra woonlaag te bouwen.

Wij hebben indertijd gekozen voor onze huidige woning omdat deze gunstig is gelegen t.O.V. de zon op onze beide balkons. In de luwte zijn we in staat om zelfs op zonnige winterdagen van de zon te genieten. Omdat we beide wat ouder worden is een dergelijk plekje thuis van groot belang. Door een extra verdieping op het notenplein betekent dit een fors verlies in aantal zonuren.

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

83.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Daarbij komt dat de privacy die we momenteel hebben voor een groot deel verloren gaat.

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

83.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

Feitelijk betekent e.e.a. ook dat de waarde van mijn woning verder achteruit gaat; wat in deze tijd uiterst ongunstig is. Ik begrijp dat het voor de eigenaar van de betreffende woningen aantrekkelijk is om de woningen uit te breiden; dat vermeerdert de waarde van die woningen; ik hoop dat u inziet dat de eigenaren van de Thorbeckelaan daarvoor moeten opdraaien. Onze woningen zijn straks minder waard, zonder dat iemand dat compenseert.

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

83.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Eerder heeft de gemeente al besloten om ons vanaf 2014 op te zadelen met een erfpacht die met duizenden procenten omhoog gaat. Het zou gepast zijn om ons niet nog meer schade toe te brengen.”

Ra 2013.92 CDA Loosduinen

Namens de Stadsdeelwerkgroep Loosduinen van het CDA Loosduinen heeft de heer Waanders de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“De Stadsdeelwerkgroep Loosduinen heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan: kenmerk DSO/2013.232 11 Roosenburg; bijgaand doen wij u onze zienswijze toekomen.

De Stadsdeelwerkgroep is van mening dat de hoogte en het volume op de Gammalocatie opvallend is. De hoogte en uitstraling zijn ons inziens strijdig met de visie zoals verwoord in de "Loosduinse Vaart". In deze visie blijft het zicht op het oude Loosduinen bewaard.

Wij vragen ons af wat er is gebeurd met het rapport: Ruimtelijke Visie Loosduinse Vaart, Den Haag.

De Loosduinse Vaart is de oude trekvaartroute van het centrum van Den Haag naar het oorspronkelijke dorp Loosduinen. In opdracht van de bewonerscommissie commissie Loosduinen en de gemeente Den Haag wordt een ruimtelijke visie voor Loosduinse Vaart gemaakt. Doel is dat met deze visie nieuwe ontwikkelingen passen in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied. Bewoners worden betrokken bij planontwikkelingen, waardoor in een vroeg stadium draagvlak voor de ontwikkeling ontstaat en kansen uit de buurt worden benut.

Voor de kwaliteit van wonen wordt gestreefd naar de kwaliteit van kleinstedelijk wonen:

- herkenbare kleinschalige stedenbouw
- entrees direct aan de straat
- een fijnmazige menging van functies
- optimaal gebruik maken van stedelijke voorzieningen en: "hart voor de buurt"

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

91.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 9).

Ra 2013.93 Fam. L.W.G. van der Velde

De heer en mevrouw Van der Velde hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Ondergetekenden maken bezwaar tegen bovenvermelde bestemmingsplan inzake het plaatsen van een extra woonlaag op de woningen aan het Notenplein. Mijn vrouwen ik zijn sinds 2005 woonachtig aan de Thorbeckelaan 162 te Den Haag op de begane grond. Wij hebben in onze woning behoorlijk wat geïnvesteerd omdat het in een dusdanige staat verkeerde en ook omdat wij het een ruime woning met een grote en zonnig achtertuin vonden.

Mijn bezwaar kan ik als volgt onderbouwen: recent hebben wij, met een vergunning, een grote boom uit onze tuin laten verwijderen vanwege het ontbreken van daglicht en zon. Ons huis is aan de voorkant door de bomen aan de straatkant en de hoge woningen aan de overkant koud omdat er haast geen daglicht en zon binnenkomt. Deze komt alleen tot een uur of 9.30 uur-10.00 uur. Vanaf 10.00 uur komt de zon in onze achtertuin. U begrijpt hopelijk onze zorgen, dat als er aan de achterkant van onze woning, vooral in de herfst- en wintertijd, geen zon/daglicht binnenkomt wij extra moeten stoken. Elk jaar moeten wij al bijbetalen aan onze energieleverancier.

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

93.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 16).*

Aan de achterzijde is, zoals op de tekening is gezien, de achtergevelrooilijn aangehouden. Wij moeten daar straks tegenaan kijken en zullen dus ook geen privéleven meer hebben.

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

93.2) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).*

Al met al zal ons woongenot er op achteruit gaan.

In de lente- en zomermaanden willen wij graag van onze tuin en de zon genieten.

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

93.3) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).*

Ik hoop, dat u ons bezwaar wilt meenemen in de voorgenomen bestemmingsplan en hopen, dat het niet zover komt dat u toch voor het plaatsen van de dakopbouwen kiest.”

Ra 2013.102 C.W. Poort

De heer/mevrouw Poort heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Middels een rondschriven ben ik op de hoogte gebracht over het feit dat in het ontwerp bestemmingsplan Rosenburg toestemming wordt gegeven aan dakopbouw op de platte daken aan het Notenplein.

Als bewoner van een portiek-appartement (dubbel bovenhuis) aan de achterzijde grenzend aan het Notenplein wil ik met dit schrijven mijn bezwaar hiertegen kenbaar maken.

Op het moment dat ik deze brief schrijf is het zonnig en kijk ik vanuit mijn achterkamer tegen een blauwe zonovergoten hemel aan. Precies dit is waarom ik destijds gekozen heb voor een bovenwoning met een goede bezonning; de oase van licht!! Wanneer er een dakopbouw wordt toegestaan kijk ik tegen een donker en somber vlak aan. Zowel mijn humeur, gezondheid, als waarde van mijn woning zijn hier niet bij gebaat. Een ander punt wat negatief wordt geraakt is mijn privacy. Doordat de bebouwing van de Thorbeckelaan hoger is dan die van het Notenplein geniet ik thans van een bepaalde privacy op de balkons. Deze is tot nul gereduceerd wanneer dakopbouw wordt toegestaan. (de her en der gemaakte dakterrassen zijn mij al een doorn in het oog)

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

102.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).*

Uit bovenstaande mag U concluderen dat de bewoners aan de even zijde van de Thorbeckelaan zich tegen dit ontwerpplan Rosenberg zullen verzetten, omdat het een duidelijke aantasting is van het woongenot wat zij thans genieten. Vertrouwende dat uw mijn bezwaren in overweging wilt nemen en een aanpassing in het plan Rosenberg wilt maken.”

Ra 2013.111 De heer F. Valkenhoff

De heer Valkenhoff heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Bij dezen wil ik graag mijn zienswijze geven op het ontwerp bestemmingplan Rosenberg.

Wanneer de dakopbouwen volgens plan aan het Notenplein 1-39 kunnen worden geplaatst zal het aantal zonuren op mijn perceel in de winter met 1.55 uur afnemen (zie bezonningsstudie dakopbouwen bijlage 1). Aangezien de bezonning op dit moment in de winter al gering is, zal dit alleen maar slechter worden, en wel met een fors percentage.

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

111.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12). Het in de zienswijze genoemde adres is geanonimiseerd.

Mijn tweede punt is de manier van plaatsing van de dakopbouw. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken dat de dakopbouw minimaal 2,5 meter van de voorgevel geplaatst moet worden en tot aan de achtergevelrooilijn mag doorlopen.

De woningen aan het Notenplein 1-39 hebben veel open ruimte aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de ruimte tot aan de huizen aan de Thorbeckelaan juist beperkt. Het voornemen om de dakopbouwen aan de achterzijde te plaatsen zal extra overlast veroorzaken voor de bewoners van de appartementen aan de Thorbeckelaan; Wanneer de dakopbouwen aan de voorzijde van de huizen aan het Notenplein worden geplaatst zal de overlast al aanzienlijk verminderd worden.

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

111.2) Zoals al bij zienswijze 111.1 werd gesteld is de afname van de zonlichtinval bij indiener overeenkomstig de gestelde normen. Om de ensemblewaarde van het Notenplein te behouden is bepaald om daaromheen de dakopbouwen op afstand van de voorgevelrooilijnen geplaatst.

Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ik ga ervan uit dat het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw bekeken wordt en dat specifieke situaties in kaart gebracht worden.”

Ra 2013.112 Dhr./Mw. G.M. van der Poel

De heer/Mevrouw Van der Poel heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Reagerend op het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg, maak ik bezwaar tegen de manier hoe de zogenaamde Haagse bezonningsnorm wordt toegepast. Verder maak ik bezwaar tegen de vermindering van bezonning van de achtergevel van mijn woning en van het stoepje in mijn tuin tegen de achtergevel.

Huidige toestand en Haagse norm voor bezonning

Eind februari heb ik een paar keer rond de middag op het stoepje achter mijn woning in de zon kunnen zitten. Het was buiten een graad of zes en er woei een ijzige wind, maar ik zat toch buiten. Dat kon zonder jas aan; in mijn overhemd, in de luwte en goed verwarmd door de zon.

De gevel van mijn woning ligt vrijwel pal op het Zuiden. De hoek waarmee de zon de Notenbuurt beschijnt als de zon op de hoogste stand van die dag staat, is daarmee tevens de hoek waarmee de zon op mijn gevel schijnt. De Toelichting bij het bestemmingsplan (blz. 26) zegt dat er sprake is van bezonning als op 21 oktober voorafgaand aan de winter en op 19 februari na de winter de gevel tot op 75 cm vanaf de grond wordt beschenen. Om ook met mijn benen in de zon te kunnen zitten moet het stoepje achter mijn woning in de zon liggen en wel tot op 1,5 m uit de gevel.

Volgens de Haagse norm kan ik een uurtje buiten in de zon zitten als pas zo drie weken na 19 februari mijn stoepje door de zon beschenen wordt (Ik stel die drie weken even met de natte vinger).

Twee maanden en drie weken na 21 december en dezelfde tijd daarvoor kan met die norm in de hand mijn stoepje zonder of zonder voldoende zon blijven. Dat betekent dat ik vijfeneenhalve maand in de wintertijd niet op mijn stoepje in de zon kan zitten. Met de Haagse norm voor bezonning in de hand, is het voor de wintermaanden alsof ik in midden Noorwegen woon en niet in Den Haag.

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

112.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Ergervind ik dat uw raad met het bestemmingsplan toe gaat staan, dat B&W in beginsel en bij een aantal omstandigheden, gewoon een heel groot deel van de bestaande bezonning bij de bewoners weg kan halen. Ik maak daar bezwaar tegen en geef u, leden van de gemeenteraad, in overweging om in afwijking aan wat B&W voorstelt, met uw besluit uit te gaan van de gedachte: Wat gij niet wilt dat u geschiedt, doet dat ook een ander niet.

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

112.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).

Dakopbouw en bezonning

De bezonning van de achtergevels en van delen van de tuinen van de woningen aan het Notenplein 71 tot en met 110 en die in de Kokosnootstraat 90 tot en met 148, blijft in het bestemmingsplan ongewijzigd of vrijwel ongewijzigd omdat de dakopbouwen van de woningen aan de Walnootstraat boven de voorgevel beginnen niet tot de achtergevel mogen komen.

Gelijke monniken; gelijke kappen, denk ik zo. Zoals de bewoners in de Kokosnootstraat en aan het Notenplein de bestaande bezonning kunnen behouden, wil ik dat ook. Daarom maak ik bezwaar dat de dakopbouwen van de woningen van mijn achterburen aan het Notenplein, tot de aan achtergevel mogen komen.”

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

112.3) Vanuit het stedenbouwkundig ensemble en omdat een deel van deze opbouwen vanwege schaduwhinder naar achteren geplaatst moeten worden, worden de dakopbouwen aan het Notenplein allen naar achteren gelegd. Aan de zijde van de Walnootstraat is op de plankaart per abuis ook een teruglegging aan de achterzijde opgenomen tussen de Alberdastraat en de Okkernootstraat. Daar bestaat geen reden toe, de dakopbouwen zullen naar de achtergevel door moeten lopen. Het bouwblok aan de Walnootstraat tussen Okkernootstraat en Oude Haagweg echter, dient vanwege de bestemmingen Recreatie - er ligt een klein volkstuincomplex - en Maatschappelijk – er bevindt zich tevens een maatschappelijke voorziening – op het binnenterrein wel 2,5 meter vanaf de achtergevel te worden teruggelegd. Deze aanpassing is in de ambtshalve wijzigingen aangegeven. Voor de dakopbouwen aan het Notenplein wordt geen teruglegging aan de achtergevel voorgeschreven vanuit het aspect bezonning. De teruggang in bezonningsuren voor de woningen van indiener valt binnen de normen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ra 2013.113 Dhr./Mw. A.J. Rooseboom

De heer/Mevrouw Rooseboom heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Behoorlijk bestuur en ruimtelijke ordening betekent het op rechtvaardigde wijze afwegen van verschillende belangen.

In het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg zijn er nu te ruime mogelijkheden voor dakopbouwen opgenomen en vindt er een ongewenste uitwerking plaats van de verdichtingsopgave.

Door het toestaan van een extra dakopbouw op het Notenplein tot op de achtergevelrooilijn zal ik als bewoner van de Thorbeckelaan 176 onevenredig groot nadeel ondervinden door het verlies van uitzicht, daglicht en zonlicht. Tevens zal er een redelijker wijze niet te voorziene daling van de waarde van de woning optreden.

Het is uitermate onrechtvaardig dat voorgesteld wordt dat op het Notenplein de positie van de dakopbouw aan de zijde van het plein 2,50 meter is teruggelegd ten opzichte van de voorgevels.

Ik ben het oneens met het gebruikte argument dat "het plein daarmee over de volledige drie bouwlagen zijn oorspronkelijk karakter behoud en de dakopbouwen daarop hun eigen "daklandschap" aan toe voegen". In andere wijken zoals de Bomenbuurt is de dakopbouw overal teruggelegd vanaf de achtergevel, en is daarbij de mogelijkheid van een dakterras opgenomen. Met zo een keuze wordt de stedenbouwkundige ruimte van het binnenterrein zo min mogelijk verkleind, en is er een behoorlijke afweging van de belangen tussen degene die een extra woonbouwlaag krijgt en degene die een deel van zijn uitzicht, daglicht en zonlicht verliest. Het is nergens onderbouwd dat het aanzicht van het Notenplein door plaatsing van de dakopbouw aan de voorgevelrooilijn nadelig zal veranderen. Waarschijnlijk heeft de eigenaar liever een raam dat direct zicht heeft op het Notenplein

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

113.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Door het advies van het wijkberaad Notenbuurt in het vooroverleg te negeren, domweg de door de Gemeente zelf gekozen TNO norm voor zonlicht toe te passen en de gemeentelijke keuze voor de stedenbouwkundige inpassing op het Notenplein te laten prevaleren, gaat de Wethouder voorbij aan een rechtvaardigde wijze afweging van verschillende bewoners belangen en splijt u daarmee de saamhorigheid in de Notenbuurt.

Verwonderlijk is het dat voor de Walnootstraat een andere keuze is gemaakt. In de Walnootstraat is de positie van de dakopbouw gemaximaliseerd vanaf de voorgevelrooilijn tot op 2,5 meter van de achtergevelrooilijn. Deze keuze is gemaakt opdat de stedenbouwkundige ruimte van het binnenterrein daar niet verkleind wordt. Daar is dus wel rekening gehouden met de overburen, terwijl dat voor de bewoners van de Thorbeckelaan met een even grote tussenafstand tussen de huizen niet gebeurt.

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

113.2) Vanuit het stedenbouwkundig ensemble en omdat een deel van deze opbouwen vanwege schaduw hinder naar achteren geplaatst moeten worden, worden de dakopbouwen aan het Notenplein allen naar achteren gelegd. Aan de zijde van de Walnootstraat is op de plankaart per abuis ook een teruglegging aan de achterzijde opgenomen tussen de Alberdastraat en de Okkernootstraat. Daar bestaat geen reden toe, de dakopbouwen zullen naar de achtergevel door moeten lopen. Het bouwblok aan de Walnootstraat tussen Okkernootstraat en Oude Haagweg echter, dient vanwege de bestemmingen Recreatie - er ligt een klein volkstuincomplex - en Maatschappelijk – er bevindt zich tevens een maatschappelijke voorziening – op het binnenterrein wel 2,5 meter vanaf de achtergevel te worden teruggelegd. Deze aanpassing is in de ambtshalve wijzigingen aangegeven. Voor de dakopbouwen aan het Notenplein wordt geen teruglegging aan de achtergevel voorgeschreven vanuit het aspect bezonning. De teruggang in bezonningsuren voor de woningen van reclamant op de begane grond is 1h 30min waardoor er op de maatgevende dag nog altijd 4h en 40 min mogelijke bezonningsuren wordt gemeten; de teruggang is daarmee beperkt tot 24% en valt niet binnen de excessenregeling. Gezien het voorgaande adviseert het college de zienswijze ongegrond te verklaren.

Geachte raadsleden,

Ik verzoek daarom een wijzigingsvoorstel in te dienen waarin op het Notenplein tegenover de Thorbeckelaan de positie van de dakopbouw aan de zijde van het plein niet teruggelegd wordt ten opzichte van de voorgevels. En dat aan de achterzijde de achtergevelrooilijn wordt teruggelegd met 3,50 meter voor woonbebouwing, en op dit resterende dak slechts een transparant dakterras mag worden gerealiseerd.

Daarmee doet u recht aan samenspraak en komt u deels tegemoet aan de massale verontwaardiging van de bewoners aan de Thorbeckelaan."

Ra 2013.116 J. Moors en M. Barelds

Mevrouw Moors en de heer Barelds hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Vanaf 1 maart jl. heeft u het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg ter inzage liggen.

Sinds december 2007, subsessievelijk september 2010 zijn wij bewoners van de Notenbuurt te Den Haag. Als bewoners van deze wijk zijn wij dan ook belanghebbenden bij het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg.

Met veel bedenkingen hebben wij dit plan tot ons genomen.

Wij kunnen ons niet verenigen met hetgeen bepaald is in het ontwerp-bestemmingsplan. Alvorens het bestemmingsplan door u wordt vastgesteld, willen wij onze zienswijze aan u kenbaar maken. Onze bedenkingen richten zich met name op de invulling van de (her-)bestemming van de locatie, gelegen tussen de Oude Haagweg nrs. 481 en 571, de zogenaamd Gamma-locatie.

1. Als buurtbewoners zouden wij verwachten dat er getracht zou worden aansluiting te vinden bij de charmante omliggende jaren-dertig woningbouw van de Notenburg. Echter **in het bestemmingsplan staat u een bouwhoogte van ca. 28 meter toe en een zeer uitputtend woningbouwprogramma van meer dan 100 woningen per hectare.** Deze enorme hoogte en de bouwmassa vormen voor ons een groot bezwaar. De afstand tussen bestaande gevels en nieuwe gevels is zeer klein. Een bouwplan van deze omvang is absoluut niet passend in de authentieke Notenburg

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

116.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

2. U deelt het bouwplan op in **twee fases**. Fase twee van het plangebied is niet verkregen door initiatiefnemer. Hiermee lopen wij, als omwonenden, het risico dat het totale plan een **mogelijksterwijs gedurende 10 jaar een bouwput blijft**, dan wel nooit ontwikkeld wordt en een **eeuwigdurende bouwput vormt**.

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

116.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 3).

3. Tevens maken wij ons zeer ernstige zorgen over de in de jaren '90 geconstateerde ernstige mate van vervuiling van het plangebied. Tot op heden is enige vorm van sanering achterwege gebleven. Als bewoners vragen wij ons af, of u uw **verantwoordelijkheid ten aanzien van de Volksgezondheid** wel serieus neemt door een sanering achterwege te laten en de vervuiling af te dekken middels de parkeervoorziening.

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

116.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

4. Op basis van de Wro wordt de gemeente verplicht gesteld tot het verhalen van de door de gemeente te maken kosten in verband met een locatie-ontwikkeling. U spreekt uw voornemen uit tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. Echter, het zal niet de eerste keer zijn dat een initiatiefnemer weigert een anterieure overeenkomst -waardoor hij betalingsplichtig wordt- te ondertekenen. In uw ruimtelijke onderbouwing geeft u zelf te kennen dat in het verleden - toen het plan nog niet was gesplitst in twee fases - het sluiten van een anterieure overeenkomst niet in de lijn der verwachting lag zoals te lezen is op pagina 26 van de toelichting. Welke garanties heeft u nu, dat deze overeenkomst wel gesloten wordt alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld? Kortom, op dit moment kunt u niet garanderen dat het kostenverhaal afdoende verzekerd is. **Het mag nooit of de nimmer zover komen dat gemeentelijk (belasting-)geld gebruikt wordt om een private ontwikkeling mogelijk te maken** nu het kostenverhaal (nog) niet verzekerd is middels een gronduitgifte overeenkomst, anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan.

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

116.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

Recapitulerend maken wij onze zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg met de hierna volgende punten: De bouwhoogte, het bouwvolume, de afstand met bestaande bebouwing, het half verdiept en maaiveld parkeren waardoor sanering van de vervuiling achterwege blijft, het opdelen van het bouwplan in 2 fases en zeer belangrijk het niet afdoende verzekerd hebben van het kostenverhaal op de initiatiefnemer. Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze ter harte zult nemen en het door u opstelde ontwerp-bestemmingsplan herzien wordt alvorens u het vaststelt. Graag ontvangen wij een bewijs van ontvangst van deze zienswijze."

Ra 2013.117 C. Hal en W. van der Toorn

Mevrouw Hal en de Heer Van der Toorn hebbend de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Als bewoners van [adres], te Den Haag maken wij ernstig bezwaar tegen het voorgenomen besluit van de Gemeente Den Haag in het bestemmingsplan Rosenberg.

Aan de achterzijde van ons appartement hebben wij vanuit ons raam en vanaf ons balkon in de huidige situatie, vrij uitzicht op de Oude Haagweg.

Wij voorzien een ernstige waardevermindering van ons appartement als dit plan uitgevoerd gaat worden. De reden hiervoor is dat:

1. Het vrije uitzicht op de Oude Haagweg ontnomen gaat worden.

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

117.1) De afstand tussen de geprojecteerde bebouwing en de achterzijde van het pand van de indiener is 12 meter. Daarenboven grenst zijn woning aan de Oude Haagweg, die indiener vanuit twee grote ramen kan gadeslaan. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Er daarvoor in de plaats uitzicht komt op een hoge muur.
3. Dit tot gevolg heeft dat er minder zon op onze achtergevel schijnt
4. Een tochtgat langs ons balkon ontstaat.

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

117.2) In bijlage 2 bij de Toelichting is een onderzoek naar windhinder opgenomen. Gelet op de overheersende westelijke wind vangt de geprojecteerde bebouwing deze wind op. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij verzoeken u ernstig uw voorgenomen besluit te heroverwegen.

Indien noodzakelijk stellen wij u nu voor alsdan aansprakelijk voor eventuele waardevermindering van onze appartementsrecht.

Ra 2013.118 R. van den Berg

De heer/mevrouw Van den Berg heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het voorgenomen bestemmingsplan aangaande dakopbouwen bij het Notenplein zullen het resterende directe daglicht, zonlicht en uitzicht wegnemen, de privacy en rust aantasten. Door de grotere gezinsamenstelling zal de huidige parkeerlast toenemen. Financiële gevolgen zijn: woningwaardedaling en toename van verwarmings- en verlichtingskosten.

Via een onderzoek aan de Thorbeckelaan heb ik bewoners gevraagd of - en vanaf welk moment zij op de hoogte waren van het bestemmingsplan. Het blijkt dat de door Thorbeckelaan bewoner Arend Rooseboom verstuurd flyer de enige bron van informatie was. Buiten deze flyer (van twee weken geleden!) was er geen enkele bewoner van de Thorbeckelaan op de hoogte van genoemd bestemmingsplan.

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

118.1) Wat betreft dit bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat er een kennisgeving heeft plaatsgevonden en dat ter inzage legging via de gebruikelijke weg heeft plaatsgevonden. Sinds enige jaren is dat langs digitale weg. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

De ontsteltenis bij de mensen aan de Thorbeckelaan is groot. Het maakt ze woedend dat de gemeente de bewoners van de Thorbeckelaan en hun belangen totaal heeft genegeerd:

- Door de gemeente is niets met de bewoners gecommuniceerd;
- er is totaal geen rekening gehouden met woon- en financiële belangen van de bewoners van de Thorbeckelaan;
- de manier waarop de gevolgen van deze dakopbouwen in het bestemmingsplan staan beschreven, komen niet overeen met de werkelijke gevolgen voor de bewoners van de Thorbeckelaan.

Het bestemmingsplan beperkt zich namelijk slechts tot een bezonningsonderzoek, waarbij de plaatjes hiervan niet bruikbaar zijn voor het bepalen van de gevolgen van de dakopbouwen voor de hoeveelheid schaduw, het weggenomen daglicht, het uitzicht en de aantasting van privacy door dakopbouwen van het Notenplein, aan de tuinzijde van de Thorbeckelaan. Het 3D-plaatje had bijvoorbeeld 180 graden gedraaid mogen worden voor een beter inzicht ten aanzien van de schaduwwerking op de achtergevels en terrassen van de Thorbeckelaan.

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

118.2) Het onderzoek geeft een duidelijk beeld van de schaduwhinder, die de grondslag kunnen vormen voor besluitvorming omtrent de toelaatbaarheid van dakopbouwen.

Gezien het voorgaande adviseert het College de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Naast bovenstaande is de financiële strop door de marktwaaarde daling van de huizen aan de Thorbeckelaan ook niet genoemd. Een deskundige makelaar van onze wijk, vertelde mij gisteren dat mijn woning door dakopbouwen aan het Notenplein rond de € 15.000,00 in waarde zal dalen. Echter stijgt de waarde van de bovenste woning aan het Notenplein door goedkope uitbreiding van het woonoppervlak, die concurrerend is met de woonoppervlakte van de Thorbeckelaan.

De bewoners van de Thorbeckelaan zijn dan ook financieel dubbel getroffen door de oneerlijk ontstane concurrentie van de huizenmarkt door dit bestemmingsplan:

- Gezien het feit dat bewoners van de Thorbeckelaan financieel aanzienlijk meer hebben betaald voor hun ruimere woning met huidig woongenot, welke door weggenomen woongenot van de dakopbouw Notenplein/Rosenburg juist in waarde zou dalen;
- gezien de huizenwaarde aan het Notenplein door het toegenomen woonoppervlak en het toegenomen woongenot zou stijgen ten koste van de bewoners aan de Thorbeckelaan.

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

118.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Woonsfeer

De architectonische waarde, het uitzicht, de rust aan de zonnige achterkant, de sfeer en harmonie van de gebouwen blijken de belangrijkste redenen waarom bewoners van de Thorbeckelaan er zijn gaan wonen.

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

118.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).

Voortdurend wordt er door bewoners veel geïnvesteerd om deze oude gebouwen in goede staat te houden. De bewoners van de Thorbeckelaan zijn trots op hun woning. Ze vinden het bestemmingsplan zoals bedoeld, een onbegrijpelijk gruwel, een afschuwelijk smakeloos, sfeerverziekend en schaamteloos plan, wat iedere bewoner van Den Haag zal treffen. Als geboren Hagenees schaam ik mij voor de bestemmingsplannen van de Haagsche gemeente, wie deze plannen heeft verzonnen kan in mijn ogen geen inwoner van Den Haag zijn, die van zijn/haar stad houdt.

Dit alles terwijl er in Den Haag zoveel gebouwen leeg staan, die met een beetje inzicht en creativiteit, genoeg ruimte bieden voor bewoning.

De verhouding van het vergrootte woonplezier van slechts één gezin aan het Notenplein met dakopbouwen de hierdoor oneerlijk verkregen grijpstuivers voor de woningbouwvereniging van het Notenplein staan niet in verhouding met bovengenoemd leed van drie gedupeerde gezinnen aan de Thorbeckelaan. Om al bovengenoemde redenen is het huidige bestemmingsplan voor de dakopbouw van Notenplein/Rosenburg voor de meerderheid van de bewoners van de Thorbeckelaan, waaronder ondergetekende volstrekt niet acceptabel.”

Ra 2013.120 M. Grobbe

Mevrouw Grobbe heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het plan om op de bebouwing van het Notenplein een extra opbouw te plaatsen betekent voor de huidige situatie van de woningen aan de Thorbeckelaan een grote verslechtering.
De dakopbouw zoals bedoeld met de achterzijde als achtergevel rooilijn heeft diverse effecten.

Vermindering van daglicht

Behalve dat er vermindering van dag- en zonlicht optreedt, zal ook visueel een verlengde van de achtergevel een grote blokkade zijn, waardoor ik minder natuur en lucht kan zien. Dit is één van de fijnste zaken van dit huis waarin ik nu al twintig jaar woon.

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

120.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Vermindering van privacy

Met een extra raampartij aan de kant van de Thorbeckelaan neemt de privacy voor alle woonlagen af. Vooral voor de bovenste woonlagen zal ook op het bovenbalkon de privacy die men daar volledig heeft.

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

120.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

Geluidsoverlast

De bovenwoningen van het Notenplein zullen bij uitbreiding vooral worden verkocht en verhuurd aan gezinnen. Dit betekent een hogere concentratie van bewoners. De leefbaarheid van een goed functionerende wijk wordt op het spel gezet.

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

120.3) Het aanbrengen van dakopbouwen leidt niet tot een hogere concentratie van bewoners door de komst van gezinnen. Het biedt de bewoners slechts meer wooncomfort. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Waardevermindering

U zult begrijpen dat deze verandering de waarde van de panden aan de Thorbeckelaan zal aanzienlijk verminderen. Een makelaar die ik daarover consulteerde, schatte deze vermindering op zeker € 10.000,- tot € 15.000,-. De aanneme dat het Notenplein door de architectuur een bijzondere aanpak van de dakopbouw nodig heeft, verbaast mij. De dakopbouw in de Bloemenbuurt wordt ook aan de voorzijde geplaatst (zie bijvoorbeeld de Rozenstraat).

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

120.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Bezwaar

De geplande opbouw zoals nu gepresenteerd is niet acceptabel. Er kan tenminste uitgegaan worden van enige tegemoetkoming aan het bovengenoemde verlies van leefbaarheid door de achtergevel uit de achter rooilijn te plaatsen. Ook de vorm van de opbouw vraagt nader onderzoek. Een hellend dak zou een optie kunnen zijn. Ik verwacht dat u mijn bezwaar serieus overweegt.”

Ra 2013.121 Drs. P.H. Maarleveld

De heer Maarleveld heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Op 15 april j.1. heb ik samen met andere bewoners in de Notebuurt en de Thorbeckelaan kennis kunnen nemen van de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg. Middels dit schrijven maak ik gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van mijn zienswijze op het ontwerp-plan. De hierna volgende zienswijze beperkt zich tot het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsgebied langs de Oude Haagweg tussen Kokosnootstraat, Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. (zie bijlage)

In Hoofdstuk 5 van het ontwerp is hiervoor een Planbeschrijving opgenomen welke in 2fasen zou kunnen worden uitgevoerd. Voor de 1^e fase van dit plangebied zijn de bestemmingsregels GD ofwel "Gemengd" aangegeven. En nader omschreven in Artikel 5 van de regels.

Het andere deel van dit gebied, richting Thorbeckelaan is in het ontwerpplan aangewezen voor detailhandel (dhv), dienstverlening (dv) en bedrijf (d). Een aanduiding die in, en ook de legalisatie ervan, het huidige gebruik van de gronden beoogt te voorzien. Dit nu kan ik volledig onderschrijven en is ook gewenst. Echter om ook de 2^e planfase in de toekomst te kunnen realiseren voorziet het gemeentebestuur dit gebiedsdeel, uit strategisch oogpunt en helaas voor de omgeving, van een Wro-zone (wijzigingsgebied). Waarvan de regels worden omschreven in Artikel 21 van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze

t.a.v. de bestemming "Gemengd" op de 1^e fase van het plandeel

De voor dit gehele omkaderde gebied in Artikel 5 van het ontwerp onder punt 5.1 c.1 aangegeven maximale bouwhoogte en een bebouwingsdichtheid van 100 woningen per ha, is naar mijn beleving in strijd met de gedachte van "wonen in de luwte". Ofschoon ik een bouwhoogte van 28 meter langs doorgaande wegen, in dit deel van het plangebied de Oude Haagweg, ook al wel als extreem ervaar, kan ik me al helemaal niet voorstellen om, zoals het ontwerpplan aangeeft, daar vervolgens ook het binnenterrein mee te belasten. Voorwaar een grove inbreuk op en een aantasting van het bestaande karakter van de omgeving.

Dominantie en verstikking

Door ook het binnenterrein van deze maximale bouwhoogte en woningdichtheid te voorzien wordt door het bestuur geen enkel respect getoond voor de bestaande omgeving. In het ontwerp is er geen zinvolle gedachte of maar één visie van het bestuur terug te vinden die voorziet in een acceptabele inpassing van toekomstige plannen in deze omgeving. Door de aanwijzing van de functie "Gemengd" met de daarbij opgenomen maximale bouwhoogte van 28 meter tot aan 15 meter vanaf de omliggende erf grenzen met een woningdichtheid van 100 per ha, wordt de bestaande bebouwing, naar mijn indruk, volledig verstikt en gaan de nieuwbouwplannen het gebied daarna volledig domineren. De in dit ontwerpplan gewenste en omschreven gebiedsinvulling zal zich niet alleen in ruimtelijke zin prominent gaan manifesteren maar ook in de toeneming van verkeersdruk met als uiteindelijk resultaat verstikking en aantasting van het bestaande woon- en werkklimaat.

Onacceptabel

In mijn zienswijze is dit volledig onacceptabel naar de bestaande omgeving toe en in strijd met de principes van behoorlijk bestuur.

Noodzaak

In alle bij het ontwerpplan aangeleverde stukken heb ik geen enkele onderbouwing, nog op stedenbouwkundig, nog op het gebied van behoefte (bedrijfs- en of volkshuisvesting) teruggevonden die de functie "Gemengd" met een maximale bouw hoogte van 28 meter en woningdichtheid van 100 per ha met name die op het binnenterrein, rechtvaardigen. De noodzaak daartoe is, naar mijn zienswijze, daarom op geen van die punten aangetoond.

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

121.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

Art. 21 Algemene aanduidingregels

Door het opnemen van een Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid op het gebied, dat wordt aangeduid als de 2^e fase langs de Oude Haagweg richting Thorbeckelaan, worden dezelfde regels van toepassing verklaard zoals ze al voor de 1^e fase van het plangebied in het ontwerp-plan zijn voorgesteld. Dit is een, naar mijn visie, te ver gaande vrijbrief aan het gemeentebestuur om ook alvast maar voor dit deel de hierboven omschreven onacceptabele regels te kunnen gaan inpassen en realiseren. Dit nu maakt het allemaal dus nog veel erger en nog dominanter en ingrijpender ten opzichte van de bestaande woonomgeving.

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

121.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

Onacceptabel

Ook dit is in mijn zienswijze volledig onacceptabel naar de bestaande omgeving toe en in strijd met de principes van behoorlijk bestuur.

De in het plan aangeduide ambitie "Den Haag als wereldstad aan zee" kan mijn zienswijze daarover geenszins wegnemen.

Parkeergarage op maaiveldniveau

Het ontwerp-plan voorziet, voor het gehele vermelde gebied, in de mogelijkheid om een parkeergarage op begane grondniveau te kunnen realiseren. Hierdoor wordt de hoogte van de voorgestane bebouwing derhalve 4 meter hoger dan de eerdere plannen al aangaven. Kennelijk is het ondergronds aanleggen daarvan te kostbaar voor de ontwikkelaar en dus moet de omgeving daar maar extra voor worden belast en aangetast. De uitvoering van een bovengrondse parkeergarage met een capaciteit van 426 parkeerplaatsen is verder niet uitgewerkt en/of nader omschreven. De plannen kunnen zowel een open of een dichte uitvoering betreffen. Bij de laatste uitvoering moet de omgeving echter weer voor het ergste vrezen. Licht- en geluidhinder (motoren en piepende banden) naast de vrije uitloop van uitlaatgassen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
121.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 6).

Onacceptabel

Ook hiervoor heb ik geen toereikende onderbouwing en argumentatie in het voorliggende ontwerp-plan aangetroffen die de mogelijkheid voor het bouwen van een bovengrondse parkeergarage (tot 4 meter boven op het maaiveld) rechtvaardigen. Alléén een ondergrondse en/of volledig dichte uitvoering kan hier dus op zijn plaats zijn.

Functiewijziging naar GD-(Gemengd) in relatie tot de aanwezige bodemverontreiniging

Voor de aanwijzing naar GD waaronder "wonen" dat een prominent onderdeel van dit deel van het ontwerpplan uitmaakt, zou je verwachten dat de ondergrond, de bodem dus, daarvoor al volledig geschikt is gemaakt. Voor zover mij bekend is de bodem daar nu nog verontreinigd en dus nu niet geschikt voor een woonfunctie met tuinen. Voor deze functietoepassing naar wonen heb ik in de bijlagen geen door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan aangetroffen dat wonen in dit, nu nog verontreinigde gebied, verantwoord mogelijk maakt.

Onacceptabel

Het opnemen van een woonfunctie voor dit verontreinigde gebied zonder dat hieraan een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan ten grondslag ligt is voorbarig en loopt dus ver voor de muziek uit en is naar mijn zienswijze ook in strijd met de Wet op de Bodembescherming t.a.v. het verbod op bouwen op verontreinigde grond. Een goedgekleurd saneringsplan heb ik bij de ter inzage liggende stukken ook niet aangetroffen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
121.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

Stopzetten van de procedure tot vaststelling

Verzoek

Op basis van de hierboven omschreven zienswijzen en daarbij aangegeven argumentaties verzoek ik de gemeenteraad in het belang van de bestaande woon- en werkomgeving in de Notenbuurt de procedure ten aanzien van de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Rosenberg een halt toe te roepen. Het gemeentebestuur heeft, naast de planontwikkelingen op het gebied ruimtelijke ordening, ook een minstens zo belangrijke taak uit te voeren nl. "de verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat". Dat nu vinden wij namelijk geenszins terug in onderhavig ontwerp bestemmingsplan Rosenberg. Onder het motto "Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald" verzoek ik de raad van de gemeente Den Haag het bestuur op te dragen om de procedure tot verdere vaststelling van dit plan te stoppen en niet langer voor te zetten.

Stop dus de verdere procedure tot vaststelling!!

Onafhankelijk onderzoek naar stedenbouwkundige inpassing

In de bijgevoegde stukken bij het ontwerpbestemmingsplan zijn louter onderzoeken terug te vinden die in opdracht van de projectontwikkelaar voor dit gebied zijn uitgevoerd. Een onafhankelijke stedenbouwkundige visie voor dit gebied heb ik helaas niet aangetroffen. Bijzonder dat het gemeentebestuur zich hierdoor laat leiden en de omgeving hiermee op de tweede plaats zet. In het belang van, wie mag het zeggen, in ieder geval niet het belang van de ondernemers en bewoners van de Notenbuurt *TER VOORKOMING VAN EEN DREIGENDE VERSTIKKING VAN HET BESTAANDE WOON- EN WERKKLIMAAT, stop dus de verdere procedure tot vaststelling!! En draag het bestuur op om een onafhankelijk onderzoek in te (laten) stellen naar een voor de omgeving verantwoorde invulling (bestemming- en inrichtingsregels) die recht doen aan de wonen in de luwte gedachte van het gebied tussen Oude Haagweg, Kokosnootstraat, Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. Voor het te laat is!”*

Ra 2013.122 F.J. Sliep

De heer/mevrouw Sliep heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Met deze brief wil ik bezwaar maken tegen het ontwerp bestemmingsplan ROSENBURG. Het betreft het in de plannen opgenomen onderdeel verdichting door middel van optoppen op onder andere het Notenplein. Onderstaande redenen zijn hiervoor voor mij van belang:

1. Uitzicht: Vanaf ons balkon op de 4e woonlaag hebben wij vrij uitzicht over de daken van de achtergelegen wijk. Deze wijk bestaat (bijna) geheel uit 3 laags bouw. Door het opbouwen van een extra woonlaag(optoppen) wordt dit uitzicht geheel weggenomen.

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

122.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).

Het uitzicht wordt richting het HAGA

Ziekenhuis Locatie Leyweg straks al voor een groot deel weggenomen door de voorgenomen plannen voor de Oude Haagweg. Gezien onze appartementsrechtensplitsing hebben wij geen goede gelegenheid tot extra opbouw teneinde dit wederom te verkrijgen. Een 5e woonlaag kent ons deel van het blok niet.

Ons woonplezier en 1 van de redenen om in 2004 tot aankoop over te gaan wordt hierdoor voor een deel weggenomen.

2. Privacy: vanaf de bouw is de badkamer van ons appartement op de vierde woonlaag. Met een gelijke woonlaag op de achtergelegen woningen verdwijnt een deel van de privacy op zowel onze 3e als 4e woonlaag. Maatregelen om deze te behouden zullen gepaard gaan met blindering. Hier zijn wij niet blij mee aangezien ons huis geen gevangenis moet worden.

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

122.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

3. Bouwperiode: Als kind van de wijk is de bouwstijl van de wijk voor mij aanleiding geweest in de wijk te blijven. Opbouw welke detoneert met de door de architect ontworpen stijl vind ik wanstaltig. Zie hiervoor de Zonnebloemstraat en Loosduinseweg. Ook het terugleggen van de positie van de dakopbouw ten opzichte van de voorgevel zal geen authentieke uitstraling geven.

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

122.3) Deze zienswijze betreft redelijke eisen van welstand, waarop een bestemmingsplan geen betrekking heeft. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Uitgangspositie: Ten aanzien de achtergelegen woonwijk is onze uitgangspositie niet gelijk. Hiermee is automatisch de vooruitgang van de één, achteruitgang van de ander. Van een situatie zoals bijvoorbeeld op de Mient is geen sprake. Daar heeft een opbouw geen nadeel voor de omwonenden gezien de gelijke startpositie (allen hebben drie bouwlagen) en geeft de globale Noord-Zuid richting van de weg geen belemmering in het ontvangen van zon op balkons op in tuinen.

5. Waardeontwikkeling: De onder punten 1-4 genoemde redenen, eventueel aangevuld met door anderen aangedragen gegronde redenen zullen bijdragen aan een waardedaling van het appartement. Voor ons is dit een zwaarwegende factor. Ook voor de vaststelling van de van toepassing zijnde WOZ waarde zal dit invloed hebben. Een her-vaststelling door de Gemeente zal door mij zeer kritisch bekeken worden.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
122.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

6. Parkeerproblemen: Tot op heden is in de Notenbuurt het aantal parkeerplaatsen ongeveer gelijk aan de behoefte. In acht genomen dat je niet altijd voor jouw eigen deur kunt parkeren. Dit blijft toch altijd een utopie in een vooroorlogse wijk. Met het "optoppen" zal het aantal bewoners en daarmee de parkeerdruk toenemen. Aangezien de wijk een natuurlijke begrenzing kent door de aanwezigheid van Parnassia zal dit tot extra problemen gaan leiden. Hier helpt het invoeren van betaald parkeren niet tegen. Te weinig plaats is te weinig plaats.

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

122.5) De uitbreiding van een woning met een dakopbouw zal geen extra parkeerbehoefte doen ontstaan. Gezien het voorgaande adviseert het College de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ik reken erop dat u hiermee voldoende redenen heeft om de plannen aan te passen en af te zien van het toestaan van het opbouwen van extra woonlagen. De moeite van het nader onderzoeken kan dan achterwege blijven. Ziedaar de 1^e besparing is al gerealiseerd.
Uw reactie en besluit zie ik tegemoet."

Ra 2013.123 G. van de Berg

De heer Van den Berg heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Ik ben eigenaar en bewoner van de woning (*adres*) en word in mijn belang geraakt door het Ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg. In deze brief treft u mijn zienswijze aan die zich beperkt tot voornemen om dakopbouwen toe te staan op de woningen die zijn gelegen aan het Notenplein, de Notenstraat en de Pippelingstraat.

Uit de bezonningsstudie wordt duidelijk dat het aantal uren zon significant afneemt voor mijn woning (meer dan twee uur per dag en daarmee meer dan 30 procent). Dit wordt verstrekt doordat in de planvorming de achter rooilijn wordt aangehouden als grens voor de bebouwing.

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

123.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11). Het vermelde adres is geanonimiseerd.

Daarnaast wordt mijn uitzicht, privacy en woongenot beperkt door het zicht vanuit de dakopbouw in mijn tuin.

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

123.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

Tot slot zal aan het esthetisch beeld door een diversiteit aan dakopbouwen met ook tussenliggende woningen waar deze dakopbouw niet wordt gerealiseerd in hoge mate afbreuk worden gedaan en daarmee aan het gevelbeeld en de uitstraling van de woningen.

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

123.3) Deze zienswijze betreft redelijke eisen van welstand, waarop een bestemmingsplan geen betrekking heeft. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Als gevolg van bovenstaande zal ik een voorzienbare en aanzienlijke schade lijden in de vorm van waardedaling en daling van het woongenot. In het Ontwerp-bestemmingsplan tref ik geen afweging aan van de belangen op dit punt aan, of is deze althans niet toegesneden op de door mij aangeduide situatie. Dit naar mijn mening ten onrechte.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft recent nog aangegeven dat een besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid indien evidente schade niet wordt meegewogen in de procedure.

De Raad oordeelde in dat geval dat ten aanzien van de standpunten van appellant met betrekking tot planschade, afname van bezonning, privacy en uitzicht de gemeente ten onrechte heeft volstaan met een doorverwijzing naar de planschadeprocedure (ABRS 23-01/13 inzake Horst aan de Maas (LJN: BY9230)).”

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

123.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Ra 2013.124 Wijkvereniging/-beraad Bohemen Waldeck Kijkduin

De Wijkvereniging/-beraad Bohemen Waldeck Kijkduin heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd): “Onlangs verscheen het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg. Het werkgebied van wijkvereniging/wijkberaad Bohemen-Waldeck-Kijkduin omvat ook het deel van het bestemmingsplangebied gelegen tussen de Mgr Nolenslaan, de Thorbeckelaan, de Laan van Meerdervoort en de Groen van Prinstererlaan.

Helaas moesten wij van een ander wijkberaad vernemen dat het plan ter inzage ligt. Dat is de zoveelste keer dat wij door de Gemeente niet geïnformeerd worden over zaken die tot onze competentie behoren.

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

124.1) Wat betreft dit bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat er een kennisgeving heeft plaatsgevonden en dat ter inzage legging via de gebruikelijke weg heeft plaatsgevonden. Sinds enige jaren is dat langs digitale weg. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

In "ons" gedeelte van het plan vielen ons slechts enkele kleine onnauwkeurigheden op.

- De begrenzing van bebouwing en water bij de flat aan de Groen van Prinstererlaan die het dichtst bij de Mgr. Nolenslaan ligt is bij het sportveld verkeerd getekend: de flat ligt nu gedeeltelijk in het water.

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

124.2) Het woningcomplex ‘Groen van Prinsterer’ ligt aan het water. Op de plankaart is het water de bestemming ‘Water’ aangewezen en het woningcomplex de bestemming ‘Wonen’. In de ondergrond ziet men nog de eerdere oevergrens, maar die heeft voor het bestemmingsplan geen betekenis.

Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- In afbeelding 6 is in diezelfde hoek een oude tekening gebruikt, waarop nog wel het gesloopte schoolgebouw staat, maar nog niet de twee nieuwe flats.

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

124.3) Afbeelding 6 toont de groenstructuren en waterelementen in het plangebied. Het feit dat de afbeelding het oude schoolgebouw toont, is in dat verband van geen betekenis. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- Ook in par. 2.3.2 is nog uitgegaan van de oude situatie; de twee nieuwe flats beschikken over een eigen parkeerterrein en autoboxen.

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

124.4) Dat klopt en de toevoeging dient in de paragraaf in de Toelichting vermeld te worden. In paragraaf 2.3.2 wordt na ‘twee parkeerterreinen’ de zin ingevoegd: ‘Het woningcomplex Groen van Prinsterer’ beschikt over een parkeerterrein en een ondergrondse parkeergarage.’

Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde paragraaf in de Toelichting.

- Op blz. 30 in het hoofdstuk 3.3.4 Verkeer en infrastructuur staat de stimulering beschreven dat de doelstelling in 2020 is 40% meer reizigers in het Openbaar Vervoer en 30% meer gebruik van de fiets. Dat laatste zal lukken, maar het Openbaar Vervoer heeft de Gemeente niet echt in eigen hand. Privatisering leidde er nu al toe dat buslijnen worden afgeschaft en na 20 uur is er geen serieus bustransport meer in de stad.

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

124.5) Het plangebied beschikt over tram- en lightrailverbindingen en over de buslijnen 21 en 23, die regelmatig het plangebied voor het openbaar vervoer ontsluiten. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- In het hoofdstukje over fietsverkeer op blz. 20 wordt verwezen naar een "onderstaande kaart". Er is echter geen kaart in de toelichting opgenomen."

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

124.6) In de betreffende paragraaf wordt verwezen naar een kaart. De paragraaf wordt gecorrigeerd. In paragraaf 3.3.4 van de Toelichting wordt de kaart ingevoegd.' Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde paragraaf in de Toelichting.

Ra 2013.125 Werkgroep Oude Haagweg en Wijkberaad Notenbuurt

Werkgroep Oude Haagweg en Wijkberaad Notenbuurt hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
"Hierbij maken ondergetekenden - mede namens het wijkberaad Notenbuurt - bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Rosenberg.

Ons bezwaar richt zich vooral tegen de invulling van de (her)bestemming van de locatie gelegen tussen de Oude Haagweg nrs 481 en 571, bekend als de z.g. Gamma locatie.
Dit gebied had vanaf het moment van ontwikkeling in de dertiger jaren van de vorige eeuw een bedrijfsbestemming met dienst (woningen). Planologisch was het daarom losgekoppeld van de omliggende woonbebouwing. Gelet op de vaststelling van de verordening (1937) had natuurlijk al veel eerder herziening moeten plaatsvinden.

Thans wordt herziening van de oude verordening uit 1937 door het college voorgesteld. Gelet op de bebouwde woonomgeving zou men denken, dat nu maximaal zou worden getracht om aansluiting te vinden bij die omliggende woonbebouwing. Tot onze verbazing en teleurstelling is dit absoluut niet het geval. Wij zijn tevens van mening dat de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden sterk afwijkt van de visie Loosduinse Vaart. De Commissie Loosduinen heeft haar zienswijze m.b.t. de ontwikkelingen aan de Oude Haagweg vastgelegd in de nota "Loosduinse Vaart".

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

125.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 9).

Wij hechten er aan om u te laten weten, dat wij niet tegen herbestemming "wonen" van het plangebied zijn. Wij hebben echter wel bezwaar tegen huidige plannen die als uitgangpunt hebben het wegdrukken van de bestaande omliggende bebouwing en het (om nog steeds ons onbekende reden) volproppen met woningen van bovengenoemde kavel. Dit in een tijd, waarin het grootschalig bouwen tot het verleden lijkt te behoren en een bestemming van dit terrein veel meer zou moeten zij gericht op het in kleinere aantallen volzetten van deze percelen. Een wijze van bestemmen die deze aanpak voorstaat zal ook snel leiden tot een invulling die beter aansluit op de omliggende woonbuurt.

Merkwaardig genoeg hebben wij van het College geen steun gekregen voor onze zienswijze. Sterker nog. Omdat binnen het toen bestaande juridische kader niet goed mogelijk leek om de door ons afgewezen plannen te realiseren, werd een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het gebied ontwikkeld. Die visie maakt onderdeel uit van de goedkeuringsprocedure. Ook weer tot onze verbazing moesten we in die stedenbouwkundige visie lezen, dat het volgens het College heel logisch is, dat er op deze niet centrale plek in de wijk een bouwhoogte van ongeveer 30 meter moest komen en een woningdichtheid van meer dan 100 woningen per ha. Wij hadden zo'n invulling van het gebied redelijkerwijs niet kunnen bedenken of bevroeden.

Wij zien die logica dus beslist niet en wij zien ook die stedenbouwkundige visie niet alleen als een faciliteren van dit plan, maar ook als een aanslag op dit deel van onze mooie wijk en als instrument om de door ons bestreden invulling door te drukken.

Wij vragen ons af, waarom deze projectontwikkelaar zo maximaal wordt gefaciliteerd door de gemeente Den Haag. Ondanks onze vele vragen hierover hebben we nooit een antwoord gekregen op de vraag, waarom het juist alleen deze ontwikkelaar was die plannen voor het gebied mocht maken.

Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar heeft consequent geweigerd inzage of toelichting te geven op de door partijen gesloten anterieure overeenkomst met betrekking tot bovengenoemde bouwkegel.

Vanaf begin 2000 werden er voor het voornoemde gebied verschillende bouwplannen gepresenteerd. Wij hebben in het voortraject veelvuldig onze bezwaren over de verschillende gepresenteerde plannen uitgesproken en wij hebben een aantal malen ingesproken bij de welstandscommissie, die het in eerste instantie volledig eens was met onze zienswijze.

Bouwplannen die zo massief, volumineus en hoog waren, dat wij als buurt het niet voor mogelijk hielden, dat zo iets in de dertigerjaren gordel gebouwd zou kunnen worden. Zowel hoogte, massa, woningdichtheid en stedenbouwkundig volledig afwijkend van de bestaande omliggende bebouwing:

- De hoogte van het appartementengebouw aan de voorzijde - negen/tien etages – torent hoog uit boven de bestaande bouwen drukt die markante bebouwing dan ook helemaal weg. Daarbij kan in de welstandsnota niet wordt gewezen op een paragraaf dat een dergelijk contrast is toegestaan. De nota gaat per karaktergebied immers uit van een invulling die daar minimaal goed in past.
- De in het bouwplan voorgestelde halfverdiepte parkeergarage zorgt voor nog hogere bebouwing.
- Een acceptabele aansluiting vooral bij (t.z.t. de Thorbeckelaan) de Okkernootstraat ontbreekt. De opbouw op de gevel aan de achterzijde van het gebied zorgt evenzo een verslechtering van de aansluiting met de Okkernootstraat
- De geprojecteerde woontorens zijn volledig inpandig gesitueerd
- Situering van de speelhoeken, mogelijk leidend tot hangplekken en toegang tot achtertuinen bestaande bouw (vergoet inbraakgevoeligheid)
- En de langs de rand van de bouwkegel gesitueerde eengezinswoningen (4 etages t.o.v. de bestaande 3 etages) leiden tot een massieve blokkade van de omliggende woonbebouwing, waarbij wij tevens een duidelijke kanttekening plaatsen naar de geplande afstand van bestaande gevel tot nieuwe gevel; hier is tot nog toe geen duidelijke inzage in gegeven, maar blijkens de bouwtekening zou dit een verkorte afstand zijn. Gelet op de massiviteit van de bouwrand, is dit niet wenselijk.

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

125.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

- Het plan behelst momenteel slechts bouwfase 1, voor circa de helft van het terrein. Wij merken daarbij op dat de projectontwikkelaar e/o gemeente niet in het bezit is van de andere helft van het terrein. Het is daarmee niet zeker of ooit bouwfase 2 voor dit deel volgt, of een andere invulling krijgt, dan wel dat bewoners te kampen krijgen met een jarenlange durende bouwput. Het toestaan van bouwfase 1 zonder dat er duidelijkheid is over bouwfase 2 is zorgelijk te noemen.

Het totale bouwplan heeft een dichtheid en een properigheid die voor onze buurt ongekend is.

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

125.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 2).

Door de betreffende projectontwikkelaar (eerst Bevasta, later Madevin; wel de dezelfde personen) en de gemeente als noodzaak opgevoerd voor die massieve en hoge dichtheid de bijzonder hoge saneringskosten van het terrein.

Zoals wij al eerder opmerkten heeft zowel de gemeente als de projectontwikkelaar geweigerd inzage en/of toelichting te geven op de anterieure overeenkomst en de te verwachten saneringskosten. In beginsel is dit stuk openbaar en zou hieruit kunnen worden opgemaakt op welke wijze de gemeente dit plan denkt te financieren. Ook een exploitatieverordening ontbreekt, nu niet duidelijk is of er überhaupt een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.

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

125.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

Juist vanwege deze lacune wringt het naar onze opvatting des te meer, dat de financiële paragraaf ontbreekt. Wij maken daartegen dan ook bezwaar. Daarbij spreken wij onze zorg uit over de mogelijke gezondheidsrisico's welke de in 1992 reeds geconstateerde ernstig vervuilde grond met zich mee zou kunnen brengen. Wij benadrukken hiermee dat het de verantwoordelijkheid is van de gemeente dat het uitstellen van het bouwproject sindsdien nooit ten koste van de vollesgezondheid mag gaan.

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

125.5) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

Tenslotte merken wij onze teleurstelling op inzake de niet-nakoming van destijds afgesproken bepalingen tussen gemeente, projectontwikkelaar en het Wijkberaad. Waaronder de getekende communicatieovereenkomst, waarbij de gemeente zich eenzijdig heeft teruggetrokken, alsmede het feit dat Madevin tot op heden nog steeds geen inzage heeft willen geven in een beheersplan en sloopplan.

Samenvattend maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Rosenberg m.b.t. de Oude Haagweg op de hieronder genoemde onderdelen:

De toegestane bouwhoogten

De bebouwingsdichtheid van 100 woningen per ha.

De situering en hoogte van de eengezinswoningen

De situering en hoogte van de woontorens op het binnengebied

Het parkeren op maaiveld hoogte dan wel het half verdiept parkeren

Het achterwege laten van een deugdelijke financiële paragraaf en verantwoording

Het onthouden van relevante informatie over de anterieure overeenkomst

Wij verzoeken u onze bezwaren bij uw beraadslagingen te willen betrekken.”

Ra 2013.126 J. Kastelein

De heer/mevrouw Kastelein heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hoezo verdichten? We moeten verduurzamen!

Hoezo meer rode bakstenen? We moeten vergroenen !

Hoezo bewoners ruimte geven? De wethouder besteelt ons!

In het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg zijn er nu verkeerde mogelijkheden voor dakopbouwen opgenomen en vindt er een ongewenste uitwerking plaats van de verdichtingsopgave.

Door het toestaan van een extra dakopbouw op het Notenplein tot op de achtergevelrooilijn zal ik, en alle andere bewoner van de Thorbeckelaan 122-322 een onevenredig groot nadeel ondervinden door het verlies van uitzicht, daglicht en zonlicht, waardoor er een gigantische daling van de waarde van deze circa 100 woningen op de Thorbeckelaan zal optreden.

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

126.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).

Deze verdichtingsuitwerking betekent hier een kapitaalsvernietiging van circa 1,5 miljoen euro.

(uitgaande van 25 beneden woningen met 15% waardedaling, 25 eerste etagewoningen met 9% waardedaling, en 50 bovenwoningen met 4% waardedaling, en gemiddelde prijs van 200.000, is dat gemiddeld een waardedaling van 8 %. $100 \times 200.000 \times 0,08 = 1.600.000$ euro)

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

126.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

De waarde stijging van de bovenwoningen op het Notenplein is vrijwel gelijk aan de bouwkosten, dus daarmee komt er geen kapitaal terug. Dat geldt ook voor de vijfde bouwlaag op de Thorbeckelaan. Het is waanzin om de kwaliteitswoningen aan de Thorbeckelaan op te offeren voor extra kamers op de derde verdieping bovenwoningen op het Notenplein.

Bouw liever groene daken op het Notenplein !
Bouw liever een transparante daktuin op het Notenplein !
Zet er zonnecellen of zonnecollectoren op.

Hoezo, zon blokkerende dakopbouwen toestaan? Verschuil U niet achter een de door de Gemeente zelf gekozen TNO norm voor zonlicht van 2 uur.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
126.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Die norm zegt niets over de planschade
die de bewoners van de Thorbeckelaan gaan indienen. Verdichten waar mogelijk. Hier dus niet!

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
126.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).

Geef de bewoners van de bovenwoningen in de Notenbuurt een daktuin.

Geachte raadsleden,
Ik verzoek daarom een wijzigingsvoorstel in te dienen waarin op het Notenplein tegenover de Thorbeckelaan 122-322, geen dakopbouw toegestaan wordt, maar alleen een daktuin.”

Ra 2013.197 J.F. Penning de Vries

De heer/mevrouw Penning de Vries heeft de volgende aanvulling gedaan op de door hem/haar ingediende gelijkkluidende zienswijze (geciteerd):

“Wat ontbreekt is ook de onderbouwing dat er behoefte is aan juist deze specifieke woningen; gelet ook op het aanbod van appartementen in de directe omgeving.

Dit geldt m.m. ook voor de bedrijfsruimten. In de directe omgeving staat nl. veel leeg. Denk daarbij ook aan kantoren die leeg staan en kunnen worden gebruikt voor woningbouw dan wel bedrijfsvesting.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
197.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

Dit wordt onderstreept door het feit dat er in fases wordt gebouwd.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
197.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 2).

Er is geen aandacht besteed aan de integriteit: niet bekend is gemaakt wie in het bestuur zit, dan wel de RvC van Medevin. Onduidelijk is dan ook de relatie met de gemeente.

Tevens is de gevelstrook, bank, financiële achtergrond onduidelijk bekend. Wie weet komt het project niet eens af?

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
197.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

Ra 2013.199 Stichting Wijkberaad Notenbuurt

Stichting Wijkberaad Notenbuurt heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Stichting Wijkberaad Notenbuurt heeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening haar zienswijze toegezonden en is het niet eens met de beantwoording onder 16.1 in ter inzage liggende Toelichting van het plan ten aanzien van Het project Nieuw Rozenburgstraat (Medevin) aan de Oude Haagweg.

We maken bezwaar tegen het volume, massa en de hoogte van 28 meter (9 hoog) van de voorgevel langs de Oude Haagweg en stellen voor dit te verlagen tot 7 hoog (22 meter), zodat dit aansluit bij de bestaande omgeving.

We stemmen in dat aan de randen met de achtererven van de bebouwing aan de Kokosnootstraat en de Okkernootstraat tuinen worden ingericht voor woningen van drie hoog, met slechts voor enkele accenten een maximale bouwhoogte van 12,5/13 meter, en dat aan de voorzijde van deze woningen openbare ruimten worden aangelegd bovenop de parkeergarage. We maken bezwaar dat ook de panden achter de voorgevel van de Oude Haagweg een maximale bouwhoogte van 28 meter kunnen krijgen. De hoogtes van deze appartementen dient van 7 hoog terug te lopen, zodat het uitzicht vanaf de Kokosnootstraat niet verder belemmerd wordt.

We maken ernstig bezwaar tegen het toegestane percentage van 100% voor het binnengebied. Het volume en de massa in het ontwerpbestemmingsplan overtreft daardoor de massa van het in 2006 uw gemeenteraad aangenomen stedenbouwkundigplan. Deze onterechte massale vrijgave aan een projectontwikkelaar lijkt op onbehoorlijk bestuur en is ondemocratisch.

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

199.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

Stichting Wijkberaad Notenbuurt kan zich niet vinden in de beantwoording in de Toelichting op blz 74. De argumentatie dat aan de TNO norm voor minimaal 2 uur voldaan wordt voldaan is erg mager, daarmee kan men ook een toren van 20 verdiepingen mee goed praten. Er wordt gesteld dat de panden direct achter de wand parallel aan de Oude Haagweg ook een bouwhoogte van 28 meter mogen hebben omdat dit past in het gemeentelijk beleid. De diepte van het terrein biedt daartoe volgens de gemeente voldoende ruimte, zonder een onevenredig nadeel op te leveren. Stichting Wijkberaad Notenbuurt is het daar mee oneens, het beleid is dat er voor een binnenruimte een ontsluiting naar de openbare weg dient te zijn, mede voor brandveiligheid. Tevens is de bouw waar tegen aangekeken wordt onevenredig massaal en redelijkerwijs een niet te verwachte ontwikkeling.

Stichting Wijkberaad Notenbuurt onderschrijft de zienswijze van de werkgroep "Oude Haagweg", volledig en herhaald hier samenvattend de bezwaren tegen:

- De toegestane bouwhoogten
- De bebouwingsdichtheid van 100 woningen per ha.
- De situering en hoogte van de eengezinswoningen
- De situering en hoogte van de woontorens op het binnengebied

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

199.2) Ook de schaduw hinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm als uitgangspunt is gehanteerd. Daar wordt aan voldaan. Het geeft wel een minimumnorm aan voor een situatie waarin de zonlichtinval het geringst is als gevolg van de lage stand van de zon ten opzichte van de aarde en het feit dat het een zeer korte dag betreft. Na die datum neemt de bezonning toe.

Dat de verlaging van de bouwhoogten van 28 meter respectievelijk 13 meter het uitzicht en de bezonning laten toenemen maakt indiener niet aannemelijk en gaat voorbij aan het hiervoor gestelde.

Het argument dat een maximale bouwhoogten van 28 meter op het binnenterrein niet mogelijk is wegens het ontbreken van ontsluitingsweg treft geen doel. In de wijzigingsbevoegdheid is een verblijfsgebied in een breedte van 12 meter tot achterin het terrein verplicht gesteld. De ontsluiting van de woningen op het binnenterrein is daarmee verzekerd. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- Het ontbreken van een besluit over de bodemsanering waarvan de gemeente in 2006 stelt dat het initiatief voor bodemonderzoek en sanering zoveel mogelijk aan de ontwikkelaar (Bevasta/Madevin) wordt overgelaten. We zijn zeven jaar verder en moeten tot onze verbijstering constateren dat er nog steeds geen besluit is genomen over de ernst van de bodemvervuiling en de sanering, en adviseren u geen besluit over het bestemmingsplan te nemen voor deze locatie, aangezien ook aan uw raad achterwege is gelaten een deugdelijke financiële paragraaf en verantwoording af te leveren voor de nieuwe situatie waarin duidelijk wordt wat de werkelijke mogelijk veel lagere saneringskosten zijn, nu de verdiepte garages niet meer in het plan worden opgenomen. Met het parkeren op maaiveld hoogte is de in 2006 aan u gepresenteerde financiële verantwoording achterhaald.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
199.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

- Het nog niet bestaan van en onthouden van relevante informatie over de anterieure overeenkomst.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
199.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

Stichting Wijkberaad Notenbuurt maakt bezwaar dat in uw gemeenteraad een ontwerpbestemmingsplan wordt behandeld, dat niet langer is gebaseerd op het integrale bouwplan uit 2006 dat aan u werd voorgelegd, maar nu slechts bestaat uit een beoogde fase 1 ontwikkeling, waarbij de realisatie van een fase 2 uiterst onzeker is. Vanuit de financiële risico's die de ontwikkelaar heeft genomen is een alleenstaande beoordeling van fase 1 door uw raad noodzakelijk, en dient er meer duidelijkheid te zijn over de bodemsanering van het fase 2 terrein."

Ra 2013.200 C.F.J.M. Struijk

De heer/mevrouw Struijk heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Via een buurtgenoot heb ik onlangs kennis genomen van het voornemen van de gemeente Den Haag om in het kader van voorgenomen uitbreidingsplannen een nieuw bestemmingsplan Rosenberg op te stellen. Ik vind het teleurstellend dat de informatieverstrekking van de gemeente aan zijn burgers zodanig is dat dit voornemen niet formeel aan belanghebbenden is meegedeeld.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
200.1) Wat betreft dit bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat er een kennisgeving heeft plaatsgevonden en dat ter inzage legging via de gebruikelijke weg heeft plaatsgevonden. Sinds enige jaren is dat langs digitale weg. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bij deze wil ik mijn zienswijze kenbaar maken, met name op dat deel van het plan waarvan ik direkt de gevolgen zal ondervinden, namelijk de dakopbouw aan het Notenplein.

Hoewel mijn benedenwoning, [adres], niet in het overzicht vermeld staat, vraag ik me af wat mij te wachten staat wanneer ik zie dat mijn bovenburen op huisnummer 218, op de 3^e en 4^e etage, volgens het overzicht van Wolf + Dikken, al 31,5% minder bezonning van de gevel hebben. Deze bezonning zal in december en januari verder dalen met een afname van meer dan 50%.

Ik ben van mening dat een dergelijke ingreep van dusdanige invloed op ons woongenot en gezondheid is door beperking van zon- en daglicht benevens aantasting van het uitzicht dat de voordelen voor andere belanghebbenden daar niet tegen opwegen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
200.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Aan de voorkant van onze woningen is geen zon, gezien de ligging op het noorden dus zijn wij hiervoor volledig aangewezen op de achterzijde. Ook begrijp ik niet dat in het geval dat onverhoopt toch tot een dergelijke maatregel wordt overgegaan er niet voor wordt gekozen om aan de voorzijde de gevelrooilijn aan te houden en aan de achterzijde de dakopbouw ca. 2,5 m. terug te leggen, eventueel in combinatie met een schuin dak, hetgeen de nadelige gevolgen voor ons in grote mate zou beperken.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
200.3) Zoals al bij zienswijze 200.1 werd gesteld is de afname van de zonlichtinval bij indiener overeenkomstig de gestelde normen. Om de ensemblewaarde van het Notenplein te behouden is bepaald om daaromheen de dakopbouwen op afstand van de voorgevelrooilijnen geplaatst. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ofschoon ik het huis dat ik bewoon huur, zodat een te verwachten waardedaling voor mij geen onmiddellijke gevolgen zal hebben, denk ik niet dat de verhuurder mij zal compenseren voor het verminderde woongenot middels een huurverlaging zodat dit voor mij toch in zekere zin nadelige financiële consequenties heeft.

Verder vraag ik mij af of in de geplande besluitvorming rekening is gehouden met de noodzaak tot woningvergroting gezien de toenemende vergrijzing en de daaruit voortvloeiende te verwachten bevolkingsafname na 2040. Tenslotte is het te verwachten dat verdichting de stedelijke kwaliteit niet zal verbeteren maar verslechteren.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
200.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).

Ra 2013.201 A.M. Roque

De heer/mevrouw Roque heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het plan om op de huidige bebouwing van het Notenplein een extra dakopbouw te plaatsen levert een onacceptabele vermindering van zicht en licht op en komt de leefbaarheid van de wijk niet ten goede. De voorgenomen dak opbouwen bij het Notenplein zullen in mijn geval (kopwoning) ervoor zorgen dat ik straks tegen een blinde muur aankijk die het directe daglicht, zonlicht en uitzicht wegnemen en mijn woongenot aantasten.

Esthetisch zal de wijk er op achteruit gaan en door de komst van grotere gezinnen worden de parkeerproblemen alleen maar groter.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
201.1) Het aanbrengen van dakopbouwen leidt niet tot een hogere concentratie van bewoners door de komst van gezinnen. Het beidt de bewoners slechts meer wooncomfort. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Het parkeren is ondanks het invoeren van betaald parkeren nog steeds een probleem. Ondanks dat we er nu voor moeten betalen kan ik niet altijd mijn auto kwijt.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
201.2) De uitbreiding van een woning met een dakopbouw zal geen extra parkeerbehoefte doen ontstaan. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Het Notenplein kent al de nodige problemen die bij de politie bekend zijn. Een wijziging van het bestemmingsplan waardoor grotere woningen ontstaan en grotere gezinnen aantrekt zal de spanningen in de wijk waarschijnlijk weer doen opblazen. Tevens zal er door de grotere woonoppervlak een oneerlijke concurrentie ontstaan met de woningen aan de Thorbeckelaan waardoor deze nog verder in waarde zullen dalen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
201.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Voor veel gezinnen aan de Thorbeckelaan zal het plaatsen van een dakopbouw ook tot gevolg hebben dat ze in de toekomst tegen een toename van stook- en verlichtingskosten zullen oplopen daar de vermindering van zon en licht juist in de wintermaanden zal plaatsvinden.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
201.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 16).

Ra 2013.202 De heer Van Mierlo en mevrouw Hal

De heer Van Mierlo en mevrouw Hal hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Met deze brief wil ik u inlichten over onze zienswijze op een deel van het bestemmingsplan Loosduinen, Rosenberg. Het gaat in het bijzonder om onze zienswijze voor de aanduiding DOB (DakOpbouw toegestaan) op het Notenplein.

Als bewoners van een appartement aan de Thorbeckelaan op de 3e en 4e verdieping hebben wij aan de achterkant uitzicht op de achterkant van de bovenste appartementen aan het Notenplein. Wij zijn 6 jaar geleden hier komen wonen en hopen hier nog lang te wonen. Een belangrijke overweging bij de koop van het appartement voor ons was het verre uitzicht over Rosenberg heen vanuit de woonkamer op de 3^e verdieping en het geheel vrije uitzicht tot aan het Westland vanaf de 4e verdieping. Omdat we geen tuin hebben is dit ons stukje vrijheid. Nu wordt dit voor ons belangrijke stukje woongenot bedreigt door dit DOB. Wij zijn daarom tegen het in het bestemmingsplan opnemen van dit DOB.

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

202.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).*

Verder willen wij ook graag een argument aanvoeren tegen de esthetische aspecten van een eventueel DOB die ook ons woongenot bedreigen. In de Vruchtenbuurt (Vlierboomstraat) en aan de Haagweg staan esthetisch vergelijkbare woningen als die aan het Notenplein en wordt er al gebruik gemaakt van het DOB. De daar gerealiseerde dakopbouwen zijn wanstaltige gedachten die op geen manier verbonden zijn met de esthetiek van de rest van de appartement. Als we straks, met name vanuit onze 4e verdieping, hier op uit moeten kijken neemt u niet alleen ons uitzicht weg op de bomen van de buurt maar krijgen we mogelijk een bungalowachtig construct als uitzicht. Een nog ernstige inbreuk op ons woongenot.

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

202.2) *Deze zienswijze betreft redelijke eisen van welstand, waarop een bestemmingsplan geen betrekking heeft. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

Ik hoop u hiermee mijn zienswijze duidelijk hebben gemaakt.”

Ra 2013.203 De heer Raaijmakers en mevrouw Gabry-Raaijmakers

De heer Raaijmakers en mevrouw Gabry-Raaijmakers hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd): “Hierbij doen wij u ons bezwaarschrift toekomen inzake de voorgenomen nieuwbouwplannen aan de Oude Haagweg te Den Haag onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg.

Zelf zijn wij de bewoners van een huis aan de Oude Haagweg te Den Haag. Volgens het beoogde nieuwbouwplan van Madevin vallende onder fase 2. Sinds 2006 zitten wij al in de onzekerheid of de bouwplannen wel of niet doorgaan. U zult begrijpen dat voor ons als bewoners spoedige duidelijkheid gewenst is. De onzekerheid heeft de afgelopen 7 jaar geleid tot uitstel van grote uitgaven tbv onderhoud en heeft ons woongenot aanzienlijk verminderd. Wij willen overigens wel benadrukken dat wij graag blijven wonen in ons huidige huis en liever zien dat de bouwplannen van tafel gaan.

Met betrekking tot de bouwplannen zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij een aantal opmerkingen cq vragen waar tot op heden geen antwoord op is gekomen. Meerdere malen hebben wij met [een medewerker] van de Gemeente Den Haag gesproken over het bouwplan en deze gesprekken hebben ons wel meer informatie opgeleverd maar helaas geen concrete antwoorden.

Vervuiling grond

Er wordt sinds 2006 gesproken over de aanwezigheid van vervuilde grond. Dit is ook 1 van de redenen waarom de Gemeente vindt dat er iets moet gebeuren aan de Oude Haagweg. Omdat sanering een hoop geld kost heeft de Gemeente getracht een projectontwikkelaar te vinden die deze vervuiling gaat saneren in ruil voor verkoop van de grond aan de projectontwikkelaar. De Gemeente heeft de grond zelf toentertijd goedkoper kunnen kopen van de vorige eigenaren vanwege "vervuiling". Door verkoop aan de projectontwikkelaar verlegt de Gemeente haar verplichting zorg te dragen voor sanering en spaart daarmee een hoop geld uit. De indruk wordt gewekt dat er verkeerd om wordt gewerkt, eerst bouwen en later kijken we wel naar de mate van vervuiling.

Opmerking: de mate van vervuiling is nog steeds niet bekend!! Er zijn meerdere metingen gedaan op bepaalde punten (alleen op openbaar terrein) echter is er nog geen volledig rapport uitgebracht. Dit rapport volgt later dit jaar, dit maakt het dan ook onmogelijk om nu/in dit stadium een oordeel te vellen over de benodigde wijze van sanering. Het is raar dat Madevin wel al in hun plannen denkt te kunnen volstaan met het plaatsen van een bak in plaats van grootschalige sanering.

Pas als bekend is wat de mate van vervuiling is en de wijze waarop eea moet worden gesaneerd kan het bouwplan worden ingediend voor goedkeuring en daarna volgt het vergunningentraject.

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

203.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

Eigendom grond fase 1

Het overgrote deel van de grond voor fase 1 was in handen van de Gemeente. In eerdere gesprekken is aangegeven dat de Gemeente pas tot verkoop van de grond aan Madevin over zou gaan nadat de bouwplannen goed zijn gekeurd. Toch zijn er een aantal percelen van de Nieuw-Rozenburgstraat verkocht zonder dat er een positief besluit ligt mbt de bouwplannen (zie bijlage eigendomsgegevens Kadaster). Het lijkt er op dat de Gemeente de grond versneld wil overdragen om onder haar verplichting tot sanering uit te komen. Hiermee geeft de Gemeente haar belangrijke onderhandelingspositie/pressiemiddel richting de projectontwikkelaar uit handen. Mocht de Gemeente overwegen de andere percelen ook eerder te verkopen aan Madevin dan pleiten wij ervoor dit pas te doen nadat de mate van vervuiling van de grond bekend is en het saneringsplan alsmede de bouwplannen zijn goedgekeurd.

Fase 1 versus Fase 2

Het bouwplan is opgedeeld in 2 fasen zodat men de mogelijkheid heeft om later te besluiten of een 2e fase wel/niet wordt gebouwd. Voor ons als bewoners van een huis in fase 2 geeft dit nog langere onzekerheid over het wel/niet doorgaan van het bouwplan. Van fase 2 heeft Madevin nog geen enkele perceel in haar bezit. Daarnaast zitten in fase 2 de grootste en lastigste en duurste partijen om overeenstemming over verkoop te verkrijgen, denk aan Gamma, K-rentool, Offers en een aantal particuliere bewoners met goed onderhouden woningen. De bewoners van nummer 511 wilden hun huis verkopen aan Madevin echter kreeg Madevin geen financiering van de bank - dat stemt ons niet gerust.

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

203.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

Hoogte bouwplan

Wij maken tevens bezwaar tegen de hoogte van het bouwplan. Buiten het feit dat 8 of 9 hoog (of zoals in de communicatie 7 + parkeergarage = 8,5) niet aansluit bij de bestaande bebouwing hebben wij nog een ander bezwaar in het kader van de fasering. Mocht fase 1 doorgaan en fase 2 niet dan zitten wij in de schaduw van een aantal flatgebouwen. In de bezonningsstudie die is gedaan is er alleen rekening gehouden met de bezonning bij uitvoering van het totale bouwproject en niet bij uitvoering van alleen fase 1. Aangezien er een reële kans is dat alleen fase 1 doorgang kan vinden dient er ook een bezonningsstudie worden gedaan op deze variant. Dit om aan te tonen of de huidige bouw in fase 2 dan nog steeds voldoende zon krijgt volgens de gemeentelijke normen. Graag ontvangen wij hiervan een kopie om te zien of dit voldoet aan de wettelijke/gemeentelijke normen.

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

203.3) De woning van de indiener en de geprojecteerde bebouwing met een maximale bouwhoogte van 28 meter liggen beide aan de Oude Haagweg. De afstand tussen die bebouwing en deze woning bedraagt meer dan 60 meter, zodat van schaduwhinder geen sprake zal zijn. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Parkeerdruk

Mocht fase 1 doorgang vinden met 312 woningen en commerciële ruimten dan neemt de parkeerdruk in de Notenbuurt/Oude Haagweg enorm toe. Reden te meer om de huizen/appartementen aan te bieden met een verplichte parkeerplek in de garage. De meeste bewoners zullen evenwel tweeverdieners met 2 auto's. Hier dienen aanvullende maatregelen voor genomen te worden.

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

203.4) De minimum parkeercapaciteit zal gebaseerd zijn op de parkeernormen, zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In de hoogte van deze normen zijn ook de ligging in de stad betrokken en de mogelijkheden om van andere vervoerswijzen gebruik te kunnen maken. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Verloedering bestaande bouw fase 1

De huidige staat van de bestaande bouw in fase 1 is erbarmelijk (zie foto's). Na het vertrek van de krakers zijn de ramen op de begane grond afgetimmerd en inmiddels voorzien van allerlei graffiti. De ramen op de 1e etage zijn echter overal verwijderd waardoor het weer (regen/wind) vrij spel heeft. De inmiddels ruines trekken vreemde vogels aan en lokken vandalisme uit.

De eerste hennepplantage is na ontruiming reeds ontmanteld en dit is niet de eerste plantage sinds de overname door Madevin. Omdat er in een aantal van die panden asbest aanwezig is levert dit een gevaar op voor de directe omgeving. Er hoeft maar 1 gek een brandbom naar binnen te gooien en er ontstaat een acuut gevaar voor de gezondheid. Het is de taak van de Gemeente om eigenaren aan te schrijven dat zij hun eigendom goed onderhouden. Wat dat betreft zou het meer dan wenselijk zijn om Madevin te sommeren per direct de panden waterdicht te maken/af te timmeren of om de panden tot maaiveld te slopen (uiteindelijk met in acht name van een goede en gecertificeerde asbestsanering).

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

203.5) Met dit bestemmingsplan, waarvan de uitvoering wat betreft de locatie Oude Haagweg 481 – 571 in de anterieure overeenkomst gewaarborgd is, en de bestemming 'Gemengd' zal binnen afzienbare termijn met de amovering van de opstallen begonnen worden. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Communicatie

Als eigenaren van een huis + perceel wat nodig is voor fase 2 vinden wij het zeer betreutenswaardig dat er geen communicatie over de plannen plaats heeft. We moeten overal zelf achteraan. Zelf vaak googelen en op websites kijken want anders mis je iedere kans op het indienen van een bezwaar of mis je een belangrijke bijeenkomst. Vanuit Madevin horen we helemaal niets, het wijkberaad Notenbuurt treedt voornamelijk op voor de bewoners van de Thorbeckelaan, Okkernootstraat en Kokosnootstraat en de Gemeente geeft aan geen partij te zijn omdat ze dit plan een particulier initiatief noemen.

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

203.6) Wat betreft dit bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat er een kennisgeving heeft plaatsgevonden en dat ter inzage legging via de gebruikelijke weg heeft plaatsgevonden. Sinds enige jaren is dat langs digitale weg. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg

In het ontwerp-bestemmingsplan missen wij bij de beschrijving van de huidige situatie de firma Offers die zich heeft gevestigd in een oude hulpkerk die gebouwd is in 1940. Aangezien dit een stukje historie is van Loosduinen is het raar dat dit over het hoofd wordt gezien. Wellicht wil men deze hulpkerk behouden voor Loosduinen.

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

203.7) De hulpkerk wordt niet van monumentale waarde geacht.

Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Samenvattend onze bezwaren op een rij:

- Na 7 jaar hoog tijd voor besluitvorming mbt wel/niet nieuwbouw fase 1 + 2 of alleen fase 1
- Huidige woning voldoet uitstekend en het is onnodig goede woningen te slopen
- Summiere en slechte informatieverstrekking aan bewoners in plangebied
- Ontbreken volledig rapport mbt mate van vervuiling grond en dus onbekend welke maatregelen er genomen moeten worden om goed te saneren - bouw kan niet eerder starten dan dat rapport er ligt en bestudeerd is
- Gedeeltelijke verkoop grond fase 1 door Gemeente zonder goedgekeurd bouwplan
- onderhandelingspositie Gemeente is daarmee weg
- Onduidelijkheid of fase 2 überhaupt gebouwd gaat worden in de toekomst - daarmee nog langer in onzekerheid of nieuwbouw door gaat

- Projectontwikkelaar heeft niet de financiële middelen om huidige eigenaren van fase 2 uit te kopen
- Hoogte bouwplan sluit niet aan op omgeving

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
 203.8) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

- Ontbreken bezonningsstudie na bouw fase 1 - wat heeft dit voor gevolgen voor de bewoners in plangebied fase 2
- Toename parkeerdruk
- Bestaande bouw in fase 1 in afbraakstaat nodigt uit tot vandalisme
- Gevaar voor directe omgeving ivm aanwezigheid asbest panden fase 1
- Gebrek aan actie Gemeente mbt aanschrijven eigenaar om panden goed te onderhouden cq te slopen om vandalisme/verloedering tegen te gaan
- De hulpkerk gebouwd in 1940 waar nu de fa. Offers is gevestigd ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan

Wij vertrouwen er op u met dit bezwaarschrift onze bezwaren kenbaar te hebben gemaakt. Uiteraard zijn wij te alle tijden tot een mondelinge toelichting bereid. Wij zouden het op prijs stellen als ons huis/onze huizen behouden kunnen blijven en niet ten koste van een massaal bouwproject worden opgeofferd. Mocht de bouw toch helaas onvermijdelijk zijn dan horen we dat liever vandaag dan morgen en wensen dan van de Gemeente ook goede ondersteuning en begeleiding bij het vinden van vervangende/gelijkwaardige woonruimte tegen gelijkwaardige lasten.”



Ra 2013.204

De heer Barten en mevrouw Feitsma

De heer Barten en mevrouw Feitsma hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Bij deze wil ik bezwaar maken tegen de plannen zoals die gepresenteerd zijn in het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg. Daarin wordt in een moloch van een flatgebouw voorzien van 9 bouwlagen / 28 meter hoog in een wijk en omgeving waar de gebouwen maximaal 5 bouwlagen hoog zijn. Kortom de bouwhoogte van 9 bouwlagen past totaal niet in het beeld en het karakter van de rest van de wijk!

Het plan leidt tot een ernstige aantasting van ons woongenot. Onze tuin en gevel komen door het plan volledig in de schaduw te liggen. (Uit het onderzoek naar de bezonning blijkt dat onze tuin gedurende de dag slechts een uurtje zon meepikt.)

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

204.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 7).

Doordat de gebouwen op een steenworp van ons af komen te liggen wordt onze privacy beperkt.

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

204.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 8).

Tijdens de aanleg zullen wij hinder ondervinden door geluid en trillingen.

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

204.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 2).

Dit alles leidt tot een waardevermindering van onze woning. Wij verwachten dat de gemeente deze planschade zal vergoeden.

In het plangebied komen verblijfplaatsen en foerageerplaatsen van dwergvleermuizen en mogelijk ook andere vleermuissoorten voor. In de stukken die ter inzage gelegd zijn wordt niet onderbouwd of er een ontheffing verleend kan worden voor deze wettelijk streng beschermde soorten.

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

204.4) Uit het Flora- en Fauna onderzoek blijkt dat vleermuizen mogelijk schuilen en verblijven in de buiten gebruik zijnde panden in het westelijk deel. Hier zal voor aanvang van de sloop onderzoek naar worden gepleegd en in voorkomend geval maatregelen worden genomen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij vragen de raad daarom af te zien van het ontwerp in dit bestemmingsplan en te kijken of er minder ingrijpende alternatieven met een lager aantal bouwlagen en minder hinder mogelijk zijn. ”

Ra 2013.205 Stichting Tegen Tien Hoog hodn Nee Tegen Negen Hoog

Stichting Tegen Tien Hoog hodn Nee Tegen Negen Hoog heeft de volgende zienswijze ingediend (gecteerd):

“Hierbij maken wij als Stichting bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Rosenburg.

Ons bezwaar richt zich vooral tegen de invulling van de (her)bestemming van de locatie gelegen tussen de Oude Haagweg ms 481 en 571, bekend als de z.g. Gamma locatie. Dit gebied had vanaf het moment van ontwikkeling in de dertiger jaren van de vorige eeuw een bedrijfsbestemming met dienst (woningen). Planologisch was het daarom losgekoppeld van de omliggende woonbebouwing. Gelet op de vaststelling van de verordening (1937) had natuurlijk al veel eerder herziening moeten plaatsvinden.

Thans wordt herziening van de oude verordening uit 1937 door het college voorgesteld. Gelet op de bebouwde woonomgeving zou men denken, dat nu maximaal zou worden getracht om aansluiting te vinden bij die omliggende woonbebouwing. Tot onze verbazing en teleurstelling is dit absoluut niet het geval.

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

205.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

Wij zijn tevens van mening dat de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden sterk afwijkt van de visie Loosduinse Vaart. De Commissie Loosduinen heeft haar zienswijze m.b.t. de ontwikkelingen aan de Oude Haagweg vastgelegd in de nota "Loosduinse Vaart"

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

205.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 9).

Wij hechten er aan om u te laten weten, dat wij niet tegen herbestemming "wonen" van het plangebied zijn. Wij hebben echter wel bezwaar tegen huidige plannen die als uitgangpunt hebben het wegdrukken van de bestaande omliggende bebouwing en het (om nog steeds ons onbekende reden) volproppen met woningen van bovengenoemde kavel. Dit in een tijd, waarin het grootschalig bouwen tot het verleden lijkt te behoren en een bestemming van dit terrein veel meer zou moeten zijn gericht op het in kleinere aantallen volzetten van deze percelen. Een wijze van bestemmen die deze aanpak voorstaat zal ook snel leiden tot een invulling die beter aansluit op de omliggende woonbuurt.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
205.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 4).

Merkwaardig genoeg heeft het Wijkberaad Notenbuurt van het College geen steun gekregen voor haar zienswijze.

Sterker nog. Omdat binnen het toen bestaande juridische kader niet goed mogelijk leek om de door haar afgewezen plannen te realiseren, werd een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het gebied ontwikkeld. Die visie maakt onderdeel uit van de goedkeuringsprocedure. Ook weer tot onze verbazing moesten wij in die stedenbouwkundige visie lezen, dat het volgens het College heel logisch is, dat er op deze niet centrale plek in de wijk een bouwhoogte van ongeveer 30 meter moest komen en een woningdichtheid van meer dan 100 woningen per ha.

Wij hadden zo'n invulling van het gebied redelijkerwijs niet kunnen bedenken of bevroeden. Wij zien die logica dus beslist niet en wij zien ook die stedenbouwkundige visie niet alleen als een faciliteren van dit plan, maar ook als een aanslag op dit deel van onze mooie wijk en als instrument om de door ons bestreden invulling door te drukken.

Wij vragen ons af, waarom deze projectontwikkelaar zo maximaal wordt gefaciliteerd door de gemeente Den Haag. Ondanks onze vele vragen hierover hebben we nooit een antwoord gekregen op de vraag, waarom het juist alleen deze ontwikkelaar was die plannen voor het gebied mocht maken.

Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar heeft consequent geweigerd inzage of toelichting te geven op de door partijen gesloten anterieure overeenkomst met betrekking tot bovengenoemde bouwka­vel

Vanaf begin 2000 werden er voor het voornoemde gebied verschillende bouwplannen gepresenteerd. Wij hebben in 2003/2004 reeds veelvuldig onze bezwaren over de verschillende gepresenteerde plannen uitgesproken en daarnaast heeft het Wijkberaad een aantal malen ingesproken bij de welstandscommissie, die het in eerste instantie volledig eens was met haar en onze zienswijze.

Bouwplannen die zo massief, volumineus en hoog waren, dat wij als buurt het niet voor mogelijk hielden, dat zoiets in de dertigerjaren gordel gebouwd zou kunnen worden.

Zowel hoogte, massa, woningdichtheid en stedenbouwkundig volledig afwijkend van de bestaande omliggende bebouwing:

- o De hoogte van het appartementengebouw aan de voorzijde - negen/tien etages – torent hoog uit boven de bestaande bouwen drukt die markante bebouwing dan ook helemaal weg. Daarbij kan in de welstandsnota niet wordt gewezen op een paragraaf dat een dergelijk contrast is toegestaan. De nota gaat per karaktergebied immers uit van een invulling die daar minimaal goed in past.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
205.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 6).

- o De in het bouwplan voorgestelde halfverdiepte parkeergarage zorgt voor nog hogere bebouwing.
- o Een acceptabele aansluiting vooral bij (t.z.t. de Thorbeckelaan) de Okkernootstraat ontbreekt. De opbouw op de gevel aan de achterzijde van het gebied zorgt evenzo een verslechtering van de aansluiting met de Okkernootstraat
- o De geprojecteerde woontorens zijn volledig inpandig gesitueerd.
- o Situering van de speelhoeken, mogelijk leidend tot hangplekken en toegang tot achtertuinen bestaande bouw (vergoet inbraakgevoeligheid)

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

205.5) *Geen tuin bij een bestaande woning zal grenzen aan het verblijfsgebied op de locatie. De komst van woningen zal er verder toe leiden dat de sociale veiligheid op de locatie toeneemt en de kans op inbraak vermindert. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

o En de langs de rand van de bouwka­vel ge­situeerde een­ge­zins­wo­ning­en (4 etages t.o.v. de bestaande 3 etages) leiden tot een massieve blokkade van de omliggende woonbebouwing, waarbij wij tevens een duidelijke kanttekening plaatsen naar de geplande afstand van bestaande gevel tot nieuwe gevel; hier is tot nog toe geen duidelijke inzage in gegeven, maar blijkens de bouwtekening zou dit een verkorte afstand zijn. Gelet op de massiviteit van de bouwrand, is dit niet wenselijk.

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

205.6) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 8).*

o Het plan behelst momenteel slechts bouw­fase 1, voor circa de helft van het terrein. Wij merken daarbij op dat de projectontwikkelaar e/o gemeente niet in het bezit is van de andere helft van het terrein. Het is daarmee niet zeker of ooit bouw­fase 2 voor dit deel volgt, of een andere invulling krijgt, dan wel dat bewoners te kampen krijgen met een jarenlange durende bouwput. Het toestaan van bouw­fase 1 zonder dat er duidelijkheid is over bouw­fase 2 is zorgelijk te noemen.

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

205.7) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 2).*

Het totale bouwplan heeft een dichtheid en een propperigheid die voor onze buurt ongekend is. Ook in Nieuw Waldeck is destijds met deze dichtheid gebouwd en wij vrezen voor een zelfde beeld. Door de betreffende projectontwikkelaar (eerst Bevesta, later Madevin; wel de dezelfde personen) en de gemeente als noodzaak opgevoerd voor die massieve en hoge dichtheid de bijzonder hoge saneringskosten van het terrein.

Zoals wij al eerder opmerkten heeft zowel de gemeente als de projectontwikkelaar geweigerd inzage en/of toelichting aan het Wijkberaad te geven op de anterieure overeenkomst en de te verwachten saneringskosten. In beginsel is dit stuk openbaar en zou hieruit kunnen worden opgemaakt op welke wijze de gemeente dit plan denkt te financieren. Ook een exploitatieverordening ontbreekt, nu niet duidelijk is of er überhaupt een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.

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

205.8) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).*

Daarbij spreken wij onze zorg uit over de mogelijke gezondheidsrisico's welke de in 1992 reeds geconstateerde ernstig vervuilde grond met zich mee zou kunnen brengen. Wij benadrukken hiermee dat het de verantwoordelijkheid is van de gemeente dat het uitstellen van het bouwproject sindsdien nooit ten koste van de volksgezondheid mag gaan.

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

205.9) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).*

Samenvattend maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Rosenberg m.b.t. de Oude Haagweg op de hieronder genoemde onderdelen:

De toegestane bouwhoogten

De bebouwingsdichtheid van 100 woningen per ha.

De situering en hoogte van de een­ge­zins­wo­ning­en

De situering en hoogte van de woontorens op het binnengebied

Het parkeren op maaiveld hoogte dan wel het half verdiept parkeren

Het achterwege laten van een deugdelijke financiële paragraaf en verantwoording

Het onthouden van relevante informatie over de anterieure overeenkomst

Wij verzoeken u onze bezwaren bij uw beraadslagingen te willen betrekken.

De heer/mevrouw Van Ingen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur, betekent het op een rechtvaardigde wijze afwegen van verschillende belangen.

In het ontwerpbestemmingsplan Rosenburg zijn er nu te ruime mogelijkheden voor dakopbouwen opgenomen en vindt er een ongewenste uitwerking plaats van de verdichtingsopgave.

Door het toestaan van een extra dakopbouw op het Notenplein tot op de achtergevelrooilijn zal ik als bewoner van de Thorbeckelaan onevenredig groot nadeel ondervinden door het verlies van uitzicht, daglicht en zonlicht.

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

206.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).*

Tevens zal er hierdoor een redelijker wijze niet te voorziene daling van de waarde van de woning optreden. Indien de dakopbouw van de huizen op het Notenplein werkelijk doorgaat zoals voorgesteld, kunt U van mij in deze, een claim wegens waardevermindering van ons appartement verwachten, dit is niet bedoeld als dreigement, maar een recht, waar ik zeker gebruik van zal maken. En zoals ik verwacht, geldt dit ook voor vele bewoners van de Thorbeckelaan.

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

206.2) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).*

Het gevolg van de dakopbouw, met de voor ons als belangrijkste inpakt, is het inleveren van uitzicht en privacy, vanaf de boven etage hebben we nu een vrij en ver uitzicht tot het Westland, we hebben nu geen hinderlijke inblik op de bovenverdieping, op het balkon van deze verdieping kunnen we vrij en niet begluurt zitten.

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

206.3) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).*

Dit vervalt allemaal bij een Dakopbouw, met natuurlijk een aangebouwd dakterras. Deze vrijheid was een van de belangrijkste redenen om ons huis destijds te kopen. Indien de dakopbouw doorgaat missen we een aantal uren van de laagstaande zon, vooral in de winter. De 25 meter onderlinge afstand achter gevels is te kort voor een dergelijke extra opbouw. Ook vraag ik mij af of dit niet minder is dan deze 25 meter. De opbouw gaat de hoek om richting Pippelingsraat, waardoor ter hoogte van 242 t/m 260 een voorspelbaar donker effect ontstaat, het wordt dan een donkere hoek. Van het late zonlicht zomers blijft niet veel meer over. M.i. zijn, in het algemeen en de specifieke gevolgen, zoals hier boven genoemd, voor de woningen aan Thorbeckelaan niet meegenomen, in het onderzoek en afwegingen.

Verder vraag ik mij af, hoe en wie deze relatief kostbare ingreep gaat betalen, mede gelet op het gegeven dat de woningbouwverenging in financiële problemen verkeerd.

Ook zet ik vraagtekens bij het nut en doel, van een op grote schaal uitbreiden van het woonoppervlak, door genoemde dakopbouw. Het is een statistisch gegeven dat het aantal bewoners per woning sterk afneemt.

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

206.4) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).*

Vervolgens verbaast het mij mij ten eerste, dat over zo'n belangrijk wijzigingsplan, als het ontwerpbestemmingsplan Rosenburg, bewoners van de Thorbeckelaan niet door gemeente zijn geïnformeerd, de uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 15 maart 2013, is niet ontvangen. Het is nu het bij toeval informeren door een medebewoner van de Thorbeckelaan. Ook heb ik werkelijk geen idee of de wijkberaad Notenbuurt in het vooroverleg heeft meegedaan.

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

206.5) *Wat betreft dit bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat er een kennisgeving heeft plaatsgevonden en dat ter inzage legging via de gebruikelijke weg heeft plaatsgevonden. Sinds enige jaren is dat langs digitale weg. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

Waarom wordt de 'westelijke zijde' van de Thorbeckelaan, in de plannen van de gemeente steeds weer vergeten? Telkens opnieuw bewijst zich dit ..

Het is het zoveelste keer inleveren op de kwaliteit van wonen op de Thorbeckelaan, door het uitvoeren van gemeentepannen, zoals.

- Het opofferen van drie fraaie en aanzienlijk grote stukken midden groenstrook, dit i.v.m. de aanleg van drie afschuwelijk lelijke parkeerplaatsen, deze zijn werkelijk met minimale kosten aangelegd, onnodig zijn oude bomen verwijderd, met als gevolg dat we nu uitkijken op drie, overvolle middenparkeerplaatsen.
- Het 'Gamma' project, is een tweede voorbeeld.

Het midden van de Thorbeckelaan is, sinds de nieuwe wijk indeling, van een aantal jaren geleden, geworden tot een onmogelijke scheidingslijn, tussen twee heel verschillende wijken Segbroek en Loosduinen.

Waardoor op de Thorbeckelaan, van gemeentewege, voortdurend zaken mis gaan.

Bovendien zijn Loosduinen en Segbroek, lees Rosenberg en Thorbeckelaan, totaal andere wijken, met een totaal andere bouw, met andere woningen (koop / huur), met andere problemen en met andere vaak tegenstrijdige belangen. Feitelijk zou ook genoemde zijde van de Thorbeckelaan, opnieuw moeten worden ingedeeld bij de wijk Segbroek, dit is waar de Thorbeckelaan als geheel, vanuit historisch perfectief thuis hoort.

Met als bijkomend gevolg, dat deze zijde van Thorbeckelaan dan ook behoort tot, de wijkvereniging van de Vruchten buurt, met als aanmerkelijk voordeel dat de belangen van genoemde zijde van de Thorbeckelaan worden behartigd door de wijkvereniging waar deze thuis horen.

De noodzaak hiervan wordt door de implantatie van bovenstaand plan "Rosenburg" opnieuw bewezen. Natuurlijk is op papier een eenvoudige lijn in het midden van de Thorbeckelaan een simpele en snelle handeling.

Geachte raadsleden,

Ik verzoek U daarom een wijzigingsvoorstel in te dienen waarin op het Notenplein tegenover de Thorbeckelaan de dakopbouw als geheel vervalt.

Verder vraag ik tevens aandacht voor het gestelde betreffende wijkindeling, welke samengevat, hierop neerkomt; beide zijden van de Thorbeckelaan moeten als gehele laan worden ingedeeld in een en dezelfde wijk, dus als bewoners van de Vruchtenbuurt, weer worden ingedeeld in de wijk Segbroek."

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

206.6) *Dit bestemmingsplan heeft mede tot doel om de drie geldende bestemmingsplannen te actualiseren. De bebouwing aan de westelijke zijde van de Thorbeckelaan was in een van die drie plannen opgenomen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

Ra 2013.208 J.J.M. Lenstra

Mevrouw Lenstra heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Ik heb nota genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg zoals dit op uw website is gepubliceerd. Graag wil ik u hierop mijn zienswijze geven.

In dit plan mogen de bewoners van o.a. de woningen aan het Notenplein/de Notenstraat hun woning vergroten door middel van een dakopbouw. Deze woningen grenzen met hun tuinen aan de tuinen van onze rij woningen. De opbouw zou aan de straatkant 2,5 meter uit de gevel geplaatst moeten worden, maar aan de tuinkant (onze kant) mag deze gelijk aan de gevel zijn. Volgens het bezonningsonderzoek betekent dit voor mij dat ik van 6 uur zon (op de peildatum 19 februari) terug zal gaan naar 4 uur zon. Een vermindering van ruim 33%! (en in januari en februari is dit meer dan 50%)

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

208.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).*

De mooie, hoge bomen aan de Thorbeckelaan hebben één nadeel: ze nemen aan die kant van de huizen veel licht weg. Wij hebben de zon en het licht aan de tuinkant nodig om voldoende licht in onze kamers te krijgen.

Daarnaast heb ik momenteel een vrij uitzicht over de daken heen, hetgeen ik zou kwijtraken bij dakopbouw aan de overkant.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
208.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13)

Ook is mijn bovenste verdieping net iets hoger dan de huidige bovenste verdieping aan de overkant en heb ik daar geen of weinig inkijk. Ook dat zou veranderen als er dakopbouw plaats zou vinden.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
208.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

Het kan naar mijn mening niet zo zijn dat ik dermate in mijn woongenot wordt beknot. Ik heb dit huis gekocht vanwege de zon ligging en vanwege het vrije uitzicht. De gepubliceerde plannen betekenen ook een waardevermindering voor mijn huis. Ik word hier dus ook economisch mee benadeeld en dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn.

Het midden van de Thorbeckelaan is, sinds de nieuwe wijk indeling, van een aantal jaren geleden, geworden tot een onmogelijke scheidingslijn, tussen twee heel verschillende wijken Segbroek en Loosduinen.

Waardoor op de Thorbeckelaan, van gemeentewege, voortdurend zaken mis gaan.

Bovendien zijn Loosduinen en Segbroek, lees Rosenberg en Thorbeckelaan, totaal andere wijken, met een totaal andere bouw, met andere woningen (koop / huur), met andere problemen en met andere vaak tegenstrijdige belangen. Feitelijk zou ook genoemde zijde van de Thorbeckelaan, opnieuw moeten worden ingedeeld bij de wijk Segbroek, dit is waar de Thorbeckelaan als geheel, vanuit historisch perfectief thuis hoort.

Met als bijkomend gevolg, dat deze zijde van Thorbeckelaan dan ook behoort tot, de wijkvereniging van de Vruchten buurt, met als aanmerkelijk voordeel dat de belangen van genoemde zijde van de Thorbeckelaan worden behartigd door de wijkvereniging waar deze thuis horen.

De noodzaak hiervan wordt door de implantatie van bovenstaand plan "Rosenburg" opnieuw bewezen. Natuurlijk is op papier een eenvoudige lijn in het midden van de Thorbeckelaan een simpele en snelle handeling.

Geachte raadsleden,

Ik verzoek U daarom een wijzigingsvoorstel in te dienen waarin op het Notenplein tegenover de Thorbeckelaan de dakopbouw als geheel verval.

Verder vraag ik tevens aandacht voor het gestelde betreffende wijkindeling, welke samengevat, hierop neerkomt; beide zijden van de Thorbeckelaan moeten als gehele laan worden ingedeeld in een en dezelfde wijk, dus als bewoners van de Vruchtenbuurt, weer worden ingedeeld in de wijk Segbroek."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
208.4) Dit bestemmingsplan heeft mede tot doel om de drie geldende bestemmingsplannen te actualiseren. De bebouwing aan de westelijke zijde van de Thorbeckelaan was in een van die drie plannen opgenomen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ra 2013.213 H.E. van der Wal en J.C.M. de Rijk

De heer/mevrouw Van der Wal en De Rijk hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Het plan om bovenop de bestaande bebouwing een extra woonlaag te plaatsen, betekent voor de situatie van de woningen aan de Thorbeckelaan een grote achteruitgang.

We maken bezwaar tegen het plan, omdat wij aan de Thorbeckelaan wonen en van de extra woonlaag veel last gaan ondervinden. De redenen waarom we bezwaar maken zijn:

- aanzienlijke vermindering van de lichtinval;

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

213.1) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).*

- aanzienlijke vermindering van de privacy, zeker op de bovenste etage, die nu een vrij uitzicht kent;

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

213.2) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).*

- intensivering van de bewoning op het notenplein: nu zijn er veel (oudere) één- en twee persoons huishoudens. Grotere huizen, zeker in de huursector, betekent vaak grotere gezinnen met meer geluidsoverlast en meer drukte op en om het Notenplein. Nog niet zo lang geleden heeft de politie in samenwerking met het wijkberaad actie ondernomen om de overlast van groepjes jongeren te verminderen en de rust en leefbaarheid te vergroten. Het vergroten van het aantal bewoners op hetzelfde (beperkte) woonoppervlakte lijkt mij daarom een slechte zaak;

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

213.3) *Het aanbrengen van dakopbouwen leidt niet tot een hogere concentratie van bewoners door de komst van gezinnen. Het biedt de bewoners slechts meer wooncomfort. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

- De parkeerdruk is al groot en zal door de extra woningen toenemen;

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

213.4) *De uitbreiding van een woning met een dakopbouw zal geen extra parkeerbehoefte doen ontstaan. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.*

- De huizen aan de Thorbeckelaan worden minder waard.

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

213.5) *Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).*

Uit bovenstaande mag U concluderen dat de bewoners aan de even zijde van de Thorbeckelaan zich tegen dit bestemmingsplan Rosenberg verzetten, omdat het een duidelijke aantasting is van het woongenot.

Wij vertrouwen erop dat u onze bezwaren in behandeling zult nemen en een aanpassing in het plan Rosenberg wilt maken om de negatieve effecten voor de bewoners aan de Thorbeckelaan te minimaliseren.”

Ra 2013.214 Simmons & Simmons advocaten namens Van Neerbos Bouwmarkten BV

Mevrouw Driest-Schellaars van Simmons & Simmons advocaten heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Namens Van Neerbos Bouwmarkten B. V., eigenaar/gebruiker van de percelen aan de Oude Haagweg 503, 507, 509A en 509B, en Van Neerbos Groep B.V., huurder/gebruiker van de percelen aan de Oude Haagweg 499 en Oude Haagweg 501 B (hierna tezamen of afzonderlijk: "Van Neerbos") uit ik middels deze brief zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Rosenburg' (hierna: het "Ontwerpbestemmingsplan"). Als bijlage is bijgevoegd de publicatie in de Staatscourant waarin de aankondiging is opgenomen dat tegen het Ontwerpbesluit uiterlijk op 11 april een zienswijze kan worden geuit.

1. Bestaande situatie

1.1 Van Neerbos exploiteert een GAMMA bouwmarkt op haar percelen aan de Oude Haagweg 503-509.

1.2 Van Neerbos huurt de percelen gelegen aan de Oude Haagweg 499-501 B ten behoeve van opslag voor haar naastgelegen bouwmarkt.

1.3 De eigendom van onder meer de percelen aan de Oude Haagweg 499 en 501 B is per 28 februari 2013 overgegaan van de gemeente Den Haag (hierna: de "Gemeente") op projectontwikkelaar Madevin Oude Haagweg B.V. (hierna: "Madevin"), die daarmee tevens rechtsopvolgend verhuurder is geworden.

1.4 Van Neerbos is voornemens haar activiteiten ter plaatse voor onbepaalde tijd voort te zetten.

1.5 Het vigerende bestemmingsplan "uitbreidingsplan 's-Gravenhage-West" dateert van 1930 en bestemt de Gamma en de opslagplaatsen als 'Bestaande bebouwing'. De bestaande bebouwing past in de omgeving van voornamelijk volumineuze detailhandel zoals een meubelhandel en een autoverhuurbedrijf. De onbebouwde (oude) opslagterreinen worden als parkeerterreinen aangewend.

1.6 Ingevolge vaste jurisprudentie en met inachtneming van het rechtszekerheidsbeginsel dient het nieuwe bestemmingsplan in een positieve bestemming te voorzien conform de bestaande situatie. (Zie b.v. ABRS 17 juli 1997, BR 1998/206 en ABRS 24 oktober 2011, BR 2002/41.)

Gammavestiging

1.7 De Gammavestiging krijgt in het Ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met functieaanduiding "Detailhandel Volumineus". De functieaanduiding dekt niet de lading van de bestaande situatie. In art. 3.1 onder b is de bestemming als volgt beschreven:

"1. detailhandel in bouwmaterialen, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn, met uitzondering van materialen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken;

2. detailhandel in meubels, inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering en/of

3. detailhandel in keukens, sanitair, vloerbedekking, parket, zonwering en tenten, met daarbij passende nevenassortimenten;" (onderstreping toegevoegd)

1.8 Het assortiment van de Gammavestiging, conform de franchiseformule en gelijk aan andere Gammavestigingen, bestaat voor een aanzienlijk deel uit decoratieve artikelen, zoals lampen, tafels, stoelen, gordijnen en muurbekleding. Deze decoratieve artikelen lijken te vallen onder de uitgezonderde "materialen voor versiering, aankleding en gebruik van bouwwerken". Dit is in strijd met voornoemd juridisch uitgangspunt dat het bestaande gebruik positief bestemd dient te worden en dient derhalve te worden aangepast.

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

214.1) De detailhandel in tafels en stoelen mag onder de detailhandel in meubels als bedoeld in artikel 3.1.b.2 geschaard worden, lampen en muurbekleding onder detailhandel in ondergeschikte mate in woninginrichting als bedoeld in hetzelfde artikel. De bestemmingsomschrijving bevat een opsomming van verschillende vormen van detailhandel en spreekt zich over deze vormen van detailhandel tegen. In artikel 3.1.b.1 wordt de zinsnede 'met uitzondering van materialen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken' verwijderd. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde regel.

Opslagplaats

1.9 Zoals gezegd, huurt Van Neerbos de percelen gelegen aan de Oude Haagweg 499-501 B en gebruikt deze als opslagplaats ten behoeve van de naastgelegen bouwmarkt.

1.10 Bij brief van 28 februari 2013 heeft Madevin de huurovereenkomsten ten aanzien van de Oude Haagweg 499 en 501 B opgezegd tegen 1 maart 2014. Van Neerbos stemt niet in met deze huuropzegging en zal zich daar zo nodig in rechte tegen verweren.

1.11 Gevolg van de opzegging is dat met de mogelijkheid rekening moet worden gehouden dat Van Neerbos binnen de planperiode niet meer kan beschikken over de opslagloods. Om het bestaande gebruik conform de vaste jurisprudentie voort te kunnen zetten, dient Van Neerbos planologisch de ruimte te krijgen om een opslagplaats van gelijke omvang op haar eigen terrein (Oude Haagweg 503-509) te realiseren.

1.12 Van Neerbos verzoekt u het Bouwvlak aan op de achterzijde van het terrein te vergroten met een bouwvlak van dezelfde oppervlakte als de huidige opslagruimten.

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

214.2) Zoals indiener in punt 2.10 opmerkt dient een bestemmingsplan in een positieve bestemming te voorzien conform de bestaande situatie. In de bestemming 'Bedrijf' is daarvan sprake, zo blijkt uit deze zienswijzen. De toevoeging van een vervangende opslagloods echter gaat aan dat uitgangspunt voorbij. Enerzijds treedt het buiten de bestaande bebouwing. Anderzijds wordt in paragraaf 5.3 van de Toelichting in de tabellen 1 - rij d - en 5 - rij c - de detailhandel in volumineuze goederen als afwijkend gebruik omschreven, waarvoor specifieke gebiedsaanduidingen gelden. Een uitbreiding van deze afwijking ligt niet voor de hand. Ook het tijdstip is onduidelijk. Uit de informatie die indiener in de punten 2.2, 2.3 en 2.4 verstrekt kan worden afgeleid dat het volgens haar onzeker is dat de nieuwe bestemming voor de locatie van het opslaggebouw gerealiseerd zal worden.

En als zij gerealiseerd wordt, dan is het tijdstip daarvan onduidelijk zo stelt indiener. Pas op het moment dat daadwerkelijk die ruimtenood aan opslagruimte zou ontstaan, zou dat verzoek gedaan moeten worden. In dit verband is het van belang te vermelden dat indiener in genoemde punten laat blijken dat de locatie van de huidige opslagloods al vanaf 2010 door gemeente en later een projectontwikkelaar voor realisatie van een herinrichting van het betreffende terrein gereed gemaakt zou worden, door opzegging van de huur, Indiener had van toen af al maatregelen kunnen nemen voor een vervangende loods. Daarvan heeft hij niet laten blijken. Verder beschikt indiener op het nabijgelegen bedrijfsterrein Kerketuinen over een vestiging, waar de opslag ook zou kunnen plaatsvinden en ook mag plaatsvinden.

Gezien het voorgaande wordt geen rechtstreekse mogelijkheid geboden, wel een wijzigingsbevoegdheid op het terrein met de bestemming 'Bedrijf'. De bevoegdheid kan in voorkomend geval door het bevoegd gezag gehanteerd worden. In artikel 21 wordt artikel 21.1.2 ingevoegd: 'Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing Wro-zone-wijzigingsgebied 1' is het bevoegd gezag bevoegd tot het wijzigen van het plan, als bedoeld in artikel 3.6.1. Wro, in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Detailhandel volumineus' waartoe een bouwvlak wordt toegevoegd of een bestaand bouwvlak wordt uitgebreid met een grondoppervlak van maximaal 220 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter.'

Artikel 21.1 wordt vernummerd tot artikel 21.1.1.

Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde regel.

2. Financiële uitvoerbaarheid en Staatssteun

2.1 Voor de betreffende percelen is de gebiedsaanwijzing "Wro-zone wijzigingsgebied" opgenomen. Dit houdt verband met de wens van de Gemeente en projectontwikkelaar Madevin om het bedrijfsterrein te herontwikkelen ten behoeve van een bedrijfsterrein met woningen en een parking.

2.2 Zoals hiervoor reeds uiteen is gezet, stemt Van Neerbos niet in met de huuropzegging door Madevin. Van Neerbos heeft zich tot op heden met succes verzet tegen de plannen van de Gemeente en Madevin om tot een herontwikkeling ter plaatse te komen. Zo heeft de Gemeente de huurovereenkomst ten aanzien van de Oude Haagweg 499 eerder - zonder succes - getracht te beëindigen. Die rechterlijke procedure heeft ruim drie jaren geduurd.

2.3 Bij gebreke van instemming zijdens Van Neerbos met de door Madevin gedane huuropzegging, zal Madevin uiteindelijk een beëindigingsprocedure aanhangig moeten maken bij de rechtbank. Op grond van de wet blijft een huurovereenkomst zoals de onderhavige onverkort van kracht zolang de beëindigingsvordering in rechte onherroepelijk (derhalve zonder dat daarvan nog hoger beroep open staat) is toegewezen. De ervaring leert dat een dergelijke beëindigingsprocedure drie tot tien jaren kan duren.

2.4 In aanvulling daarop, wijst Van Neerbos nog op het feit dat de wet een zogenoemde 'wachttijd' van drie jaren bevat die een rechtsopvolgend verhuurder, zoals Madevin, in acht dient te nemen alvorens zij een huurovereenkomst met inachtneming van de geldende opzegtermijn kán opzeggen op grond van dringend eigen gebruik. Juist over de toepassing van deze wachttijd bestaat veel discussie, welke naar verwachting zal resulteren in een langdurige rechterlijke procedure waarbij de lange weg naar en van de Hoge Raad niet wordt uitgesloten.

2.5 Voorts is relevant dat de bodem ter plaatse is verontreinigd. Op dit moment wordt nader onderzoek uitgevoerd naar deze vervuiling. Uitgangspunt bij dit onderzoek is het bestaande gebruik. Voor bewoning gelden stringenter normen dan voor bedrijven. Voornoemd onderzoek zal opnieuw dienen te worden uitgevoerd nadat de huurverhouding met Van Neerbos is beëindigd (nu Van Neerbos niet instemt met onderzoek naar ander gebruik). Dit onderzoek zal naar verwachting 1-2 jaren duren. Daarna zal de sanering moeten worden uitgevoerd, hetgeen - afhankelijk van de wijze van sanering – naar verwachting ook jaren in beslag zal nemen.

2.6 Van Neerbos is de stellige mening toegedaan dat bovenstaande leidt tot de conclusie dat niet in redelijkheid kan worden verwacht dat het plan om de bestemming te wijzigen in een gemengde woonbestemming kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van tien jaar.

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

214.3) Het gestelde in punt 2.2 betreft een periode voordat de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan begon.

Dat heeft voor de verder uitvoering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Gemengd' geen betekenis. De bezwaren in de punten 2.3 en 2.4 vinden hun grondslag in de duur van de procedures tot opheffing van het gebruik door de huurder. Het verschil met de eerdere procedure ligt daarin dat de grondslag voor de huuropzegging het gebruik op grond van dit bestemmingsplan zal zijn. Dat gebruik is daarin nauw omschreven. In de eerdere procedure lag alleen de bestemming 'Bestaande bebouwing' voor, hetgeen geen toereikende grondslag voor huuropzegging bood. Daarenboven vormt de opslagloods slechts een klein deel van het bestemmingsvlak. Ook in het onderzoek naar de bodemvervuiling en eventuele uitvoering van verdere stappen in dat kader is niet de duur van deze activiteiten maar de grondslag voor onderzoek en aanpak - dit bestemmingsplan – doorslaggevend. Het in werking treden van dit bestemmingsplan dient derhalve te prevaleren. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 In dit kader is tevens relevant dat de recente verkoop van de gemeentegrond aan Madevin volgens Van Neerbos is aan te merken als Staatssteun. De consequentie van Staatssteun is dat deze teruggevorderd dient te worden, hetgeen tot gevolg zal hebben dat Madevin zich als enig ontwikkelaar zal moeten terugtrekken. Madevin is vanaf het begin betrokken bij de woningbouwplannen voor het gebied. Een andere gegadigde is er niet en zal zich naar de stellige overtuiging van Van Neerbos - mede vanwege het feit dat zonder Staatssteun niet onder dezelfde voorwaarden was verkocht - niet voordoen.

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

214.4) De indiener maakt niet aannemelijk wat de term 'staatssteun' inhoudt. De realisatie van het project is gelet op de eerdere besluitvorming in de gemeenteraad – zie paragraaf 2.3.4 – een zaak van private partijen. De gemeente neemt in dat kader een faciliterende rol aan. Het verkopen van woningen tegen marktprijzen behoort daartoe. De verkoop vindt plaats onder de voorwaarde dat het project wordt uitgevoerd. Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Bovenstaande leidt eveneens tot de conclusie dat in redelijkheid moet worden afgezien de wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

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

214.5) De wijzigingsbevoegdheid voor het oostelijke deel van de locatie Oude Haagweg 481 – 571 regelt dat de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' gewijzigd worden in 'Gemengd', zoals deze ook geldt op het westelijk deel van deze locatie.

Dat de argumenten als bedoeld in de punten 2.2, 2.3 en 2.4 tot de conclusie leiden dat in redelijkheid moet worden afgezien van opname van deze bevoegdheid gaat voorbij aan het feit dat zij een opslagloods op het westelijk deel van de locatie betreffen. Dat pas na huurbeëindiging bij deze loods een onderzoek naar bodemvervuiling en eventueel het nemen van maatregelen kan plaatsvinden zoals gesteld in punt 2.4, betreft niet het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid geldt. Ook het argument in punt 2.6 is hier niet van toepassing. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Wijzigingsbevoegdheid onvoldoende concreet

2.9 Op grond van artikel 3.6 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om regels op te stellen om 'binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan te kunnen wijzigen'.

2.10 Deze wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan de twee voorwaarden dat de wijzigingsbevoegdheid begrensd dient te zijn en gebruikmaking niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan (Van Buuren e.a. "Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht", Kluwer: 2009, p. 60).

2.11 Aan deze vereisten is in dit geval niet voldaan.

2.12 Het gebied waaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend is van zodanige omvang en van cruciaal belang voor de verzorging en uitstraling van de omgeving dat de structuur van het plan naar de stellige mening van Van Neerbos door de wijzigingsbevoegdheid wel ingrijpend wordt gewijzigd.

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

214.6) De gronden waaraan de bestemming 'Gemengd' is aangewezen of die als 'Wro-zone-wijzigingsgebied' zijn aangeduid, maken maar een zeer klein van het plangebied uit.

Verder betreft het de herinrichting van een door de ligging van de belendende Notenbuurt duidelijk begrensd terrein waarop een chemische wasserij gevestigd was. Het is een aanpassing van een specifieke locatie, die niet als een ingrijpende structuur van het plan kan worden omschreven. Ook functioneel - zowel de Notenbuurt en deze locatie kenden in het geldende bestemmingsplan naast andere ook de woonbestemming – is het niet ingrijpend te noemen. Omtrent de verzorging van de omgeving vanuit dit gebied wordt opgemerkt op het nabijgelegen bedrijfsterrein Kerketuinen ook een vestiging van deze bouwmarktformule gevestigd is. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.13 Weliswaar bevat de wijzigingsbevoegdheid uitdrukkelijk ook de verplichting bedrijfsruimten te creëren, maar op geen enkele wijze wordt comfort geboden dat Van Neerbos haar activiteiten kan blijven uitoefenen als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt.

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

214.7) Gelet op het gestelde in paragraaf 5.3 van de Toelichting in de tabellen 1 - rij d - en 5 - rij c - waarin detailhandel in volumineuze goederen als afwijkend gebruik omschreven wordt ligt het niet voor de hand dit op deze locatie in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Een bedrijfsterrein is wel geëigend voor dit gebruik. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.14 De wijzigingsbevoegdheid geeft geen inzicht in de soort bedrijvigheid die zal worden toegestaan en hoe die zich verhoudt tot de voorgenomen woonbestemming. Het is daarmee onvoldoende begrensd.

2.15 Volumineuze detailhandel, zoals nu ter plaatse aanwezig is - en door Van Neerbos blijvend wordt nagestreefd - verhoudt zich gezien de impact op geluid, lucht en (verkeers)hinder vaak niet goed met een woonbestemming. De wijze waarop de bedrijfsruimten nu worden beschreven is onbegrensd en de ruimtelijke inpassing wordt onvoldoende bepaald. De implicaties op geluid, lucht en verkeer zijn onvoldoende onderzocht.

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

214.8) Gelet op het gestelde in paragraaf 5.3 van de Toelichting in tabel 7 - rij a – waarin de toelating van bedrijfsactiviteiten wat betreft haar milieubelasting wordt afgestemd op de woonomgeving is de bestemmingsomschrijving in artikel 21.1 juncto 5.1.c daarop ingericht. De bedrijfsactiviteiten zijn daarop geselecteerd en mogen hun vestigingen alleen op de gronden met een maximale bouwhoogte van 28 meter tot een hoogte van maximaal 7 meter worden gevestigd. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.16 Indien moet worden aangenomen dat een wijzigingsbevoegdheid niettegenstaande punt 2 van deze zienswijze toch is toegestaan, verzoekt Van Neerbos uitdrukkelijk in het bestemmingsplan op te nemen dat volumineuze detailhandel in de vorm van een bouwmarkt van de huidige omvang is toegestaan. Van Neerbos meent dat de onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid in dat geval moet worden aangevuld. In ieder geval zal het verkeer-, geluid- en luchtrapport moeten worden aangevuld. Ook zal een m.e.r. beoordeling moeten worden gedaan. Bovendien is er - zoals hierboven uiteengezet - geen bodemonderzoek voor handen waaruit blijkt dat de combinatie Wonen en (volumineuze) bedrijvigheid is toegestaan.

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

214.9) Gezien de afweging ten aanzien van zienswijze 214.7, die het verzoek tot opname van volumineuze detailhandel in de wijzigingsbevoegdheid afwijst, wordt op zienswijze 214.9 niet verder ingegaan. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Conclusie

3.1 Namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. en Van Neerbos Groep B.V. verzoek ik u op bovenstaande gronden primair af te zien van de Wijzigingsbestemming aan de Oude Haagweg. Subsidiair verzoekt Van Neerbos u te wijzigingsbevoegdheid zo te formuleren dat een bouwmarkt met vergelijkbare vorm en opzet wordt zekergesteld.

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

214.10) Gezien het beleid ten aanzien van de woningbouwopgave en de verplichting deze na te komen, wordt de locatie Oude Haagweg 481-571 voor vooral woningbouw ingericht. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om het oostelijk deel van de locatie daartoe in te richten.

Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Voorts verzoek ik u een bouwvlak toe te voegen ten behoeve van een opslagloods op het perceel aan de Oude Haagweg 503-509 conform de metrages van de loods op de Oude Haagweg 499.

Ra 2013.215 Commissie Loosduinen

Commissie Loosduinen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij adviseert de Commissie Loosduinen (CL) u over het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg dat momenteel ter inzage ligt. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt de herontwikkeling Oude Haagweg beschreven. Onze advisering over de herontwikkeling Oude Haagweg kent een lange geschiedenis.

Met uw brief DSO/2006.1992-RIS 138832 van 27 juni 2006 aan de voorzitter van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimte bericht u van ons overleg op 9 juni 2006 en het afwijzende standpunt van de projectgroep ROV op 20 juni 2006 dat het programma dat tot de stedenbouwkundige massa leidt te overspannen is voor deze locatie. De hoogte van 9 bouwlagen wijkt teveel af van het CL-referentiebeleid op de hoek van de Oude Haagweg en de Volendamlaan met slechts 7 woningen. Tevens bericht u over onze zorgen over de bodemsanering waarvan u stelt dat het initiatief voor bodemonderzoek en sanering zoveel mogelijk aan de ontwikkelaar (Bevasta/Madevin) wordt overgelaten.

We zijn inmiddels in 2013 en moeten tot onze verbijstering constateren dat er na zeven jaar nog steeds geen besluit is genomen over de ernst van de bodemvervuiling en de sanering, en adviseren u geen besluit over het bestemmingsplan te nemen voor deze locatie.

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

215.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 5).

Na het besluit van 10 oktober 2006 in de gemeenteraad is er overleg geweest tussen projectontwikkelaar, de wijkorganisatie en de gemeente voor de nadere uitwerking van het bouwplan en het beheer of sloop van de aangekochte panden. Dit overleg is door de gemeente bij de bezuinigingsronde beëindigd.

Op 22 juni 2010 hebben wij u opnieuw geadviseerd over het op dat moment ontwikkelde bouwplan, waarbij het advies van de wijkorganisatie aan de ROV vergadering van 15 juni 2010 werd overgenomen en waarin de zorg werd uitgesproken dat alleen fase 1 zou worden uitgevoerd en er twijfels waren over haalbaarheid van de aankoop voor fase 2 ontwikkeling. Tevens werd daarin opnieuw de massa en het volume van het appartementengebouw op de parkeergarage (die nu op het maaiveld was ontworpen) afgekeurd.

Op 4 oktober 2011 hebben wij u de bewonersvisie Loosduinse Vaart aangeboden waarin op deze parel van de kralenketting, de Gamma locatie conform onze eerdere adviezen, appartementen van circa 7 bouwlagen hoog werden getoond, met een laagbouwrand waarvan de gevels van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing vergelijkbaar is met de binnenruimtes elders in de Notenbuurt.

Nu in 2013 bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg is de Gemeente en de projectontwikkelaar gevraagd de laatste stand van zaken van het nog in ontwikkeling zijnde bouwplan te presenteren en te beargumenteren waarom de hoogte en massa toch passend zou zijn in de omgeving. Tijdens de presentatie op 12 maart 2013 in ROV zijn er tot onze spijt geen nieuwe argumenten gehoord waarom dit programma met zijn massale bebouwing aansluit op de maat en de structuur van de omgeving. Het gepresenteerde bouwplan en de later toegezonden beelden van de stedenbouwkundige visie gaan uit van bouwhoogtes van 9 lagen (28 meter) en gezinswoningen van drie verdiepingen met enkele accenten (13 meter).

De projectgroep ROV van de Commissie Loosduinen is van mening dat de hoogte van 9 bouwlagen nog steeds teveel afwijkt van het CL-referentiebeeld op de hoek van de Oude Haagweg en de Volendamlaan met 7 bouwlagen en is van mening dat ook de hoogte van de appartementen op het binnen terrein lager moeten.

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

215.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 9).

In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg staat op bladzijde 27 de moeizame ontwikkeling van het bouwplan en het nog ontbreken van een anterieure overeenkomst. Dit baart de CL grote zorgen, temeer omdat de verantwoordelijkheid voor bodemsanering van het fase 2 terrein, wat een andere eigenaar heeft, niet benoemd wordt.

In haar vergadering van 18 oktober 2006 nam de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling en ruimtelijke ordening kennis van het collegebesluit van 10 oktober daaraan voorafgaand inzake het projectdocument Nieuw Rozenburgstraat 8 en 10. De grondslag voor het projectdocument lag in het initiatiefplan van de ontwikkelaar voor de locatie tussen de Oude Haagweg 481 en 571.

Grondexploitatie

Hieruit kan worden afgeleid dat - in aansluiting op het gestelde in het projectdocument daaromtrent - de grondexploitatie geheel voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn en blijven.

Het voorgenomen bouwplan zou in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen onder de voorwaarde dat met de initiatiefnemer anterieure overeenkomst over dit bestemmingsplan gesloten zou moeten zijn, voordat dit wordt vastgesteld door de gemeenteraad. (Dat ligt niet in de lijn der verwachting). Het afsluiten van deze overeenkomst wordt verder nog bemoeilijkt doordat de initiatiefnemer met een aantal derden nog geen overeenstemming over verwerving heeft kunnen bereiken.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
215.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 10).

In de plankaart en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg worden grotere volumes en massa's toegelaten dan in de stedenbouwkundige visie. De Commissie Loosduinen is daar bijzonder door ontstemt. Zo staat op bladzijde 53 een beschrijving van het plan, waarbij vermeld wordt dat de overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan, terwijl in het bouwplan sprake is van een drielaagse bouwlaag met enkele accenten. Kennelijk wordt er hier een extra bouwlaag in gesmokkeld, omdat er op de Okkernootstraat een extra dakopbouwlaag wordt toegestaan. Voor het uitzicht, daglicht en zonlicht van de bewoners op de benedenverdiepingen van de Okkernootstraat is een massale wand van vier verdiepingen hoog echter een grote verslechtering. De CL deelt de door de Stichting Wijkberaad Notenbuurt ingediende zienswijze in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening punt 1, met de aantekening dat de vierde woonlaag alleen voor een aantal accenten acceptabel is.

Het project Nieuw Rozenburgstraat (Madevin) aan de Oude Haagweg:

We maken bezwaar tegen het volume, massa en de hoogte van 28 meter (9 bouwlagen).

We stemmen in dat aan de randen met de achtererven van de bebouwing aan de Kokosnootstraat en de Okkernootstraat, tuinen worden ingericht voor woningen van drie verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 13 meter voor enkele accenten en dat aan de voorzijde van deze woningen openbare ruimten worden aangelegd. We maken bezwaar dat de panden aan de Oude Haagweg en direct daarachter een maximale bouwhoogte van 28 meter kunnen krijgen.

We maken ook bezwaar tegen het percentage van 100% voor het binnengebied. Het volume en massa in het bestemmingsplan overtreft daardoor zelfs het reeds omstreden stedenbouwkundigplan

Toelichting:

Uitgaande van het gemeentelijke beleid van minimaal 5 bouwlagen langs doorgaande wegen zou een maximale bouwhoogte langs de Oude Haagweg van 7 bouwlagen mogelijk binnen de redelijk te verwachten ontwikkelingen kunnen vallen. Om ook toe te staan dat het binnengebied tussen de Oude Haagweg en de woningen van 10/13 m hoog 100% te kunnen bebouwen met 7 of 9 meter hoog neemt onaanvaardbaar het uitzicht en zonlicht weg en veroorzaakt wel onevenredige schaduwhinder aan de panden aan de Okkernootstraat.

Advies van de CL:

- a. Het percentage hoogbouw voor het binnengebied te reduceren naar het percentage dat reeds in de omstreden stedenbouwkundige visie en het ontwerp staat.
- b. De hoogte van de hoogbouw van 28 meter naar 22 meter te reduceren.
- c. De hoogte voor de eengezinswoningen drie lagen te laten zijn, met enkele accenten.

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

215.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 1).

De CL kan zich niet vinden in de beantwoording in de Toelichting op blz 74. De argumentatie dat aan de TNO norm voor minimaal 2 uur voldaan wordt is erg mager, daarmee kan je ook een toren van 20 verdiepingen goed praten. Dat de panden direct achter de wand parallel aan de Oude Haagweg ook een bouwhoogte van niet meer dan 28 meter mogen kennen past in het beleid. De diepte van het terrein biedt daartoe de ruimte, zonder een onevenredig nadeel op te leveren.

De CL is het daar mee oneens, het beleid is dat er voor een binnenruimte een ontsluiting naar de openbare weg dient te zijn, mede voor brandveiligheid en de bouw waar tegen aangekeken wordt is onevenredig massaal en redelijkerwijs een niet te verwachten ontwikkeling.

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

215.5) Er is sprake van een vermindering van het uitzicht als gevolg van de herinrichting van de locatie Oude Haagweg 481- 571. In een stedelijke situatie is het niet mogelijk om het bestaande uitzicht te garanderen. Met de creatie van open ruimten als gevolg van de aaneensluitende achtertuinen en de van daaruit langzame opbouw van de geprojecteerde bebouwing wordt een redelijk uitzicht geboden. Ook de schaduwshinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm als uitgangspunt is gehanteerd. Daar wordt aan voldaan. Het geeft wel een minimumnorm aan voor een situatie waarin de zonlichtinval het geringst is als gevolg van de lage stand van de zon ten opzichte van de aarde en het feit dat het een zeer korte dag betreft. Na die datum neemt de bezonning toe. Het argument dat een maximale bouwhoogten van 28 meter op het binnenterrein niet mogelijk is wegens het ontbreken van ontsluitingsweg treft geen doel. In de wijzigingsbevoegdheid is een verblijfsgebied in een breedte van 12 meter tot achterin het terrein verplicht gesteld. De ontsluiting van de woningen op het binnenterrein is daarmee verzekerd. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

De Commissie Loosduinen geeft gezien bovenstaande overwegingen een negatief advies op het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg. De Commissie Loosduinen heeft grote twijfels over de realisatie van fase 2 en adviseert dat het plan voor fase 1 zelfstandig aan de gemeenteraad wordt aangeboden, met een uitleg hoe voor fase 2 de bodemverontreiniging zal worden aangepakt.”

Ra 2013.216 De heer Verwoerd en de heer Witjes

De heer Verwoerd en de heer Witjes hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij wil ik mijn zienswijze geven op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, waarmee de woningen in Rosenberg (onderdeel van stadsdeel Loosduinen) een dakopbouw kunnen laten aanbrengen van minimaal 2.50m hoog.

Als bewoners van [adres] zal dit ons direct beperken in ons dagelijks daglicht aan de achterzijde van onze woning die op het Zuidwesten is gericht. In het Ontwerpbestemmingsplan Rosenberg, bijlage 6 bezonningsonderzoek t.a.v. dakopbouw gaat u enkel uit van de minimale bezonningsuren vanaf de begane grond. Daar wordt echter geen rekening gehouden dat het daglicht in onze woning (op 2e en 3e etage) ernstig zal worden terugbracht.

In het bestemmingsplan houdt u enkel rekening met aanzicht van het Notenplein aan de voorzijde; opbouw wordt minimaal 2.50m teruggelegd van de voorgevel. Deze keuze heeft voor ons als burens aan de achterzijde direct negatieve gevolgen, omdat in het bestemmingsplan de dakopbouw door wordt getrokken tot de achtergevelrooilijn. Het daglicht in onze woning neemt dusdanig af door de opbouw, omdat we aan de voorzijde van onze woning een minimale hoeveelheid daglicht hebben door de hoogte van de woningen aan de overzijde.

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

216.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

Naast vermindering van het daglicht heeft het ook invloed op ons uitzicht van het balkon en daarmee onze privacy.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
216.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 14).

Naast een dusdanige vermindering van het daglicht en privacy is de verwachting dat dit een minimale waardedaling van onze woning zal opleveren van € 15.000,00. Dit staat niet in verhouding van het uitbreiden van het woongenot van onze buurtgenoten aan het Notenplein !

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
216.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 15).

Daarom verzoek ik u als gemeenteraad niet akkoord te gaan met de wijziging van het bestemmingsplan. Als argument voor de gemeente geef ik mee dat de aanpassingen ook een verdere negatieve ontwikkeling hebben op de woningmarkt. Voor mij als bewoner een waardedaling, maar ook vermindering van doorstroom van betaalbare woningen voor starters zoals die er zijn aan het Notenplein. Met het toestaan van de opbouw, zullen jonge gezinnen hun woning willen uitbreiden en niet verhuizen, daarmee stagneert de Haagse woningmarkt nog verder.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
216.4) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).

Ik verwacht dat u in uw besluit onze zienswijze mee zult nemen.”

Ra 2013.217 R.W. Heus

De heer/mevrouw Heus heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg omschrijft de Haagse bezonningsnorm. Ik maak bezwaar tegen de manier hoe met deze bezonningsnorm de bezonning bij de woningen wordt weggehaald of wordt verminderd.

1.

De bezonningsstudie dakopbouwen, die Wolf en Dikken Bezonningsonderzoek noemt, geeft aan dat er geen wettelijk vastgelegde eisen voor de bezonning van woningen zijn. (Bijlage 6 van de Toelichting, bladzijde 6).

In dit geval van wetteloosheid en rechteloosheid voor de burger kan en mag een Gemeente regels stellen. Dus gemeentelijke regels voor behoud van bezonning bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, kunnen wenselijk zijn. Het doel van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening, zegt B& W en werkt dit doel vervolgens uit. (Punt 1.2 van de Toelichting). Maar bij de uitwerking van dat doel ontbreekt dat er regels voor behoud van bezonning in het plan opgenomen moeten worden.

B&W bedrijft dus ruimtelijke ordening zonder (erg veel) rekening te houden met bezonning.

Behoud van bezonning staat een goede ruimtelijke ordening in de weg, vindt B&W kennelijk. Ik deel die mening niet. Het ontbreken van regels voor behoud van bezonning is een punt van mijn bezwaar.

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

217.1) In het onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de beleidsregels omtrent de schaduwhinder als gevolg van dakopbouwen gehanteerd. Dat heeft geleid tot een afweging van de omvang van de dakopbouw. Op de bestaande gebouwen mag men deze over het hele bouwvlak of gedeeltelijk of niet bouwen. Waar het wel mag, staat de ‘specifieke bouwaanduiding dakopbouw’ op de plankaart aangeduid. In de regels hoefde het daarmee niet meer vermeld te worden. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.

Bezonning is sectoraal beleid. B&W noemt de Haagse bezonningsnorm (Punt 3.3 van de Toelichting), maar als je van zonlicht houdt heeft die norm een grote armoede aan kwaliteit.

Op 21 oktober mag een bewoner nog twee uur zon hebben op een te hoog punt aan de gevel van de woning, maar na die datum daalt de hoogste stand van de zon snel en komt er een lange periode van winterschaduw tot dat het tegen 19 februari weer wat gaat lichten.

Als je in een hutje op de toendra in Lapland woont, snap je dat het niet anders kan. Maar als ik in een stad woont waar de Gemeente ronkende titels gebruikt als "Den Haag als wereldstad aan zee", dan verwacht ik andere gedachten van B&W over bezonning als onderdeel van woon- en leefkwaliteit.

Echter, de Toelichting is heel duidelijk: Voor goede ruimtelijke ordening neemt B&W in dit plan geen doel voor regels voor bezonning op.

De kwaliteit bezonning die B&W niet in het plan wil, ontbreekt dus in het bestemmingsplan.

De Haagse bezonningsnorm is op zich een duidelijke norm, maar dan als Armoedegrens voor bezonning. Van iedere woning die meer bezonning heeft dan de Haagse norm ofwel de Armoedegrens bezonning, kan B&W naar eigen redenering bestaande bezonning weghalen of niet weghalen.

Ik maak bezwaar dat uw raad zoveel macht bij B&W legt.

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

217.2) De in de afdoening van zienswijze 217.1 genoemde beleidsregels omtrent schaduwhinder zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.

B&W zegt een goede ruimtelijke ordening als doel te hebben. B&W hanteert vele redeneringen om doelen te bereiken waarbij de burger de gevolgen voor de bezonning van woning en tuin maar moet nemen zo als het valt, behalve wanneer de Haagse norm of Armoedegrens bezonning wordt onderschreden.

Zo geeft B&W in de Toelichting prachtige redeneringen rondom dakopbouwen op de woningen aan de Walnootstraat, waardoor de bezonning van de woningen met tuinen aan de Kokosnootstraat 90 tot en met 148 en het Notenplein⁷¹ tot en met 110, nagenoeg geheel behouden blijft.

En zo geeft B&W in de Toelichting andere prachtige redeneringen rondom dakopbouwen op de woningen aan het Notenplein, waardoor de woningen van het blok aan de Thorbeckelaan 122 tot en met 256, de bezonning van woning en tuin voor een deel kwijt raken en een aantal woningen zelfs een periode van winterschaduw krijgt.

Verwissel je oorzaak en gevolg dan wordt het een verwonderpunt, dat B&W genoemde woningen aan de Kokosnootstraat en Notenplein de bezonning laat behouden en dat B&W van de woningen aan de Thorbeckelaan een deel van de bezonning wegneemt.

Verwonderpunt of niet. Ik vind bezonning van mijn woning belangrijk. Als andere woningen met tuin de bezonning mogen behouden, dan wil ik een gelijke behandeling van uw raad voor de woningen aan de Thorbeckelaan.

Ik maak bezwaar tegen het gedeeltelijk wegnemen van bezonning van mijn woning.

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

217.3) Vanuit het stedenbouwkundig ensemble en omdat een deel van deze opbouwen vanwege schaduwhinder naar achteren geplaatst moeten worden, worden de dakopbouwen aan het Notenplein allen naar achteren gelegd. Aan de zijde van de Walnootstraat is op de plankaart per abuis ook een teruglegging aan de achterzijde opgenomen tussen de Alberdastraat en de Okkernootstraat. Daar bestaat geen reden toe, de dakopbouwen zullen naar de achtergevel door moeten lopen. Het bouwblok aan de Walnootstraat tussen Okkernootstraat en Oude Haagweg echter, dient vanwege de bestemmingen Recreatie - er ligt een klein volkstuincomplex - en Maatschappelijk – er bevindt zich tevens een maatschappelijke voorziening – op het binnenterrein wel 2,5 meter vanaf de achtergevel te worden teruggelegd. Deze aanpassing is in de ambtshalve wijzigingen aangegeven. Voor de dakopbouwen aan het Notenplein wordt geen teruglegging aan de achtergevel voorgeschreven vanuit het aspect bezonning. De teruggang in bezonningsuren voor de woningen van indiener valt binnen de gestelde normen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.

Het was rond 1969 na afloop van een lezing, toen ik bij een groepje nabijvers een ambtenaar aan een ondernemer in deze stad hoorde vertellen: "Je moet de besluiten zo ruim formuleren dat de raad er later geen vinger meer achter kan krijgen, dan regel ik dat wel met mijn wethouder". En over de toen opkomende wens van de bevolking voor inspraak: "Als je met alles rekening houdt, komt er niets van de grond".

Dit was mijn eerste kennismaking met het vak bestuurskunde, althans met de Haagse Stijl in dat vak.

Ik kon het gewoon niet geloven, maar de ambtenaar gaf wel de mening van B&W van die tijd. Kijkt u maar naar de formulering van de raadsbesluiten uit die jaren.

Nu, ruim veertig jaar later, krijg ik weer een lesje bestuurskunde. Omdat alles wat niet verboden is is toegestaan, komt B&W met een voorstel, om in het wetteloze gebied over bezonning van woningen alle macht aan zich te trekken.

B&W als absoluut monarch voor bezonning; B&W als Zonnekoning!

Machtsopiepenhoping op deze manier kent alle gevaren van ongelijke behandeling en willekeur voor de burger. Het gevaar voor vriendjespolitiek is levensgroot aanwezig.

B&W heeft wel lef met het voorstel. U weet dat LEF betekent: vrijheid, gelijkheid en broederschap.

Maar ach, komt er geen zondvloed, dan gaat toch eens de bijl er in, zo leert de geschiedenis.

Leden van de gemeenteraad, ik vraag u om de manier waarop B&W de Haagse norm voor bezonning in bestemmingsplannen hanteert, een halt toe te roepen, te beginnen met dit bestemmingsplan."

Ra 2013.218 FDJ Advocaten namens WTZi-Vastgoed PGB BV

De heer Fleers van FJD Advocaten heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Namens WTZi-Vastgoed PGB BV, gevestigd aan [adres] te Den Haag (hierna: PBG), dien ik hierbij een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Rosenberg (hierna: het Ontwerp).

PBG heeft kennis genomen van het Ontwerp. Zij is eigenaar van een relatief groot stuk grond binnen het plangebied. Het betreft het terrein aan de Oud Rozenburglaan, kadastraal bekend als "Loosduinen I, 7304".

Op 30 Januari 2013 hebben de heren K. de Wilde van SteigersBouwAdvies BV en ondergetekende namens PBG met de heren J.E. Leenders en L.M.G. de Nijs, ambtenaren van de gemeente Den Haag, overleg gevoerd over het concept ontwerp bestemmingsplan. In vervolg op dat overleg brengt PBG graag het volgende onder uw aandacht.

In de voorschriften van het Ontwerp en op de plankaart wordt onderscheid gemaakt tussen "specifieke vorm van maatschappelijk -1" en "specifieke vorm van maatschappelijk-2". Het is PBG niet duidelijk wat het verschil is tussen beide functies, althans dit blijkt onvoldoende duidelijk uit de voorschriften.

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

218.1) De omschrijvingen van 'maatschappelijke voorzieningen I' en 'maatschappelijke voorzieningen II' zijn abusievelijk niet in de begripsbepalingen opgenomen. Toegevoegd worden in artikel 1 het begrip 'Maatschappelijke voorzieningen' opgenomen luidende:

'maatschappelijke voorzieningen I : welzijnsvoorzieningen, educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen en woningen die een onderdeel vormen van een woonzorgcentrum; maatschappelijke voorzieningen II : algemene en categoriale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijke gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria alsmede gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening.'
Het college adviseert de gemeenteraad deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van genoemde regel.

Op de plankaart is een aantal bouwvlakken op het perceel van PBG strak langs de bestaande gevels getrokken. Hetzelfde lijkt te gelden voor de maximale bouwhoogten, zoals weergegeven op de plankaart. Die lijken strikt de bestaande bouwhoogten te volgen.

Naar het oordeel van PBG wordt hierdoor de mogelijkheid om in de toekomst bestaande bebouwing te wijzigen, dan wel uit te breiden nodeloos beperkt. Naar het oordeel van PBG kan meer flexibiliteit worden betracht, zonder afbreuk te doen aan het wettelijk vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

218.2) In haar Structuurschets - paragraaf 5.3 tabel 6 – rij c - onderscheidde Parnassia een zestal 'groene kamers', waarin de hoofdfuncties gevestigd waren of zouden kunnen worden. Het zijn als het ware kamers, die in het groen gelegen zijn. Deze kamers zijn op de plankaart voorzien van ruime bouwvlakken met ruime bouw mogelijkheden. De overige bebouwing kwam te liggen in de landgoedbiotoop op grond van de provinciale Verordening ruimte. Om die reden moesten de specifieke villa's langs de Oude Haagweg, het landhuis – met haar monumentenstatus – en de losse gebouwtjes op het voorterrein tussen de watergangen specifiek bestemd worden. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Op de plankaart is een aantal bebouwingspercentages genoemd. PGB houdt rekening met de mogelijkheid dat in één of meerdere gevallen de bestaande bebouwing de genoemde percentages reeds overschrijdt. Nader onderzoek hieromtrent acht PBG wenselijk, vanwege het uitgangspunt dat bestaande situaties zoveel mogelijk positief dienen te worden bestemd.

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

218.3) De indiener maakt niet aannemelijk op welke percentages de zienswijze betrekking heeft. De verleende bouwvergunningen zijn gevolgd bij het opstellen van het bestemmingsplan. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

In het algemeen zou PBG een grotere mate van flexibiliteit bij de vastlegging van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plan toejuichen.
PBG is graag bereid tot nader overleg.”

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

218.4) In paragraaf 5.3 tabel 6 – rij d - is aangegeven welke maatschappelijke voorzieningen om welke reden op het terrein van Parnassia toelaatbaar worden geacht. De zeer specifieke functie van Parnassia en de groene omgeving leidden tot de toekenning van de specifieke bestemming 'Maatschappelijk II'. Het betreft algemene en categoriale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijke gehandicapten, medische kindertehuizen, , medische kleuterdagverblijven, sanatoria alsmede gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ra 2013.219 De heer Witt en mevrouw Luitwieler

De heer Witt en mevrouw Luitwieler hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
“Bij deze willen wij bezwaar maken tegen de plannen zoals die gepresenteerd zijn in het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg. Daarin wordt in een moloch van een flatgebouw voorzien van 9 bouwlagen / 28 meter hoog in een wijk en omgeving waar de gebouwen maximaal 5 bouwlagen hoog zijn. Kortom de bouwhoogte van 9 bouwlagen past totaal niet in het beeld en het karakter van de rest van de wijk!

Het plan leidt tot een ernstige aantasting van ons woongenot. Doordat de gebouwen op een steenworp van ons af komen te liggen wordt onze privacy ernstig beperkt.

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

219.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 8).

Wij hebben deze woning destijds gekocht vanwege het vrije uitzicht. Tijdenas de aanleg van het bestemmingsplan Rosenberg zullen wij hinder ondervinden door geluid en trillingen. Eventuele schade aan onze woning door werkzaamheden aan het plan tijdens de bouw fase zullen wij dan ook op de gemeente Den Haag verhalen. Dit geldt ook voor eventueel later ontstane schade ten gevolge van deze bouwactiviteiten.

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

219.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 2).

Dit alles leidt onherroepelijk tot een waardevermindering van onze woning. Wij verwachten dat de gemeente deze planschade zal vergoeden.

In het plangebied komen verblijfplaatsen en foerageerplaatsen van dwergvleermuizen en mogelijk ook andere vleermuissoorten voor. In de stukken die ter inzage gelegd zijn wordt niet onderbouwd of er een ontheffing verleend kan worden voor deze wettelijk streng beschermde soorten.

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

219.3) Uit het Flora- en Fauna onderzoek blijkt dat vleermuizen mogelijk schuilen en verblijven in de buiten gebruik zijnde panden in het westelijk deel. Hier zal voor aanvang van de sloop onderzoek naar worden gepleegd en in voorkomend geval maatregelen worden genomen. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij vragen de raad daarom af te zien van het ontwerp in dit bestemmingsplan en te kijken of er minder ingrijpende alternatieven met een lager aantal bouwlagen en minder hinder mogelijk zijn.”

Ra 2013.220

De heer Van den Berg, mevrouw Grobbe en bewoners van de Thorbeckelaan

De heer Van den Berg, mevrouw Grobbe en bewoners van de Thorbeckelaan hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Als bewoner van de Thorbeckelaan ben ik op de hoogte van het bestemmingsplan van de gemeente ten aanzien van het toestaan van dakopbouwen van het Notenplein, zoals is te vinden op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen onder stadsdeel Loosduinen, onder Rosenberg.

Het plan om op de huidige bebouwing van het Notenplein een extra dakopbouw te plaatsen levert een onacceptabele vermindering van de leefbaarheid en woningwaardedaling op voor de bewoners van de Thorbeckelaan. De appartementen aan de Thorbeckelaan hebben aan de voorzijde immers nu al een minimale hoeveelheid daglicht door de hoogte van de woningen aan de overzijde.

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

220.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 12).

De voorgenomen dakopbouwen bij het Notenplein zullen het resterende directe daglicht, zonlicht en uitzicht wegnemen, de privacy en rust aantasten.

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

220.2) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 13).

Door de grotere gezinsamenstelling zal de huidige parkeerlast toenemen. Financiële gevolgen zijn: woningwaardedaling en toename van stook- en verlichtingskosten.

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

220.3) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 16).

Bij deze onderstreep ik, bewoner van de Thorbeckelaan, bovenstaande zienswijze ten aanzien van het huidige bestemmingsplan; dakopbouwen Notenplein/Rosenburg.

Ra 2013.221

M.D.M. Matthijssen

De heer/mevrouw Matthijssen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij dien ik een zienswijze in op het Ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in een groot aantal straten dakopbouwen te realiseren. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'dakopbouw' op de plankaart mogen dakopbouwen gebouwd worden. In een aantal gevallen is o.a. vanwege de bezonningsnormen de bebouwing met dakopbouwen 'teruggelegd' ten opzichte van de voorgevel.

In Hoofdstuk 5 van de Toelichting is op blz. 57 per straat beschreven met hoeveel meter de bebouwing met dakopbouwen teruggelegd dient te zijn ten opzichte van de voorgevels. Voor de Okkernootstraat tussen Thorbeckelaan en Kokosnootstraat is verzuimd te vermelden hoeveel meter de bebouwing teruggelegd dient te worden.

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

221.1) De teruglegging varieert wat betreft de diepte. Op de digitale kaart kan die diepte worden bepaald. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Daarnaast ontbreekt in de Regels van het plan de juridische vertaling van de bovengenoemde eis m.b.t. het terugleggen van de bebouwing van dakopbouwen. Weliswaar is op de plankaart het bouwvlak van dakopbouwen per straat ingetekend, maar dat biedt onvoldoende rechtszekerheid dat ook echt het vereiste aantal meters in acht wordt genomen. Dit geldt voor alle teruggelegde dakopbouwen uit het bestemmingsplan. Het aantal meters m.b.t. het terugleggen van de bebouwing dient mijns inziens in de bestemmingsregels te worden vastgelegd.

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

222.2) In het onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de beleidsregels omtrent de schaduwhinder als gevolg van dakopbouwen gehanteerd. Dat heeft geleid tot een afweging van de omvang van de dakopbouw. Op de bestaande gebouwen mag men deze over het hele bouwvlak of gedeeltelijk of niet bouwen. Waar het wel mag, staat de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' op de plankaart aangeduid. In de regels hoefde het daarmee niet meer vermeld te worden. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Verder maak ik bezwaar tegen het plan om een groot nieuwbouwcomplex langs de Oude Haagweg mogelijk te maken. Het aantal bouwlagen en de hoogte is niet in balans met de omgeving. Op de hoek Thorbeckelaan-Oude Haagweg, waar hoogteaccenten mogelijk zijn is de maximale hoogte momenteel 7 bouwlagen. Het geplande complex ligt niet op de hoek en dient juist daarom minder dan 7 lagen te bedragen. Ook is de huidige bebouwing van de Notenbuurt stedenbouwkundig zeer uniform met overwegend drie bouwlagen. Dat is juist een grote kwaliteit die gekoesterd dient te worden, zoals ook beschreven in het Monumenten Inventarisatie Project. Het nieuwbouwplan druist daar volledig tegen in i.p.v. daar op voort te bouwen.”

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

221.3) Dat de Notenbuurt overwegend uit drie bouwlagen bestaat is juist. Echter een deel is hoger en ligt langs de doorgaande wegen. Dat laatste geldt dan ook voor de locatie aan de Oude Haagweg 481 – 571. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ra 2013.222 A.Rooseboom

De heer/mevrouw Rooseboom heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
“Ik maak bezwaar tegen de kwaliteit van de informatie op de plankaart. Deze bevat fouten en tekortkomingen.”

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

222.1) De indiener maakt niet aannemelijk van welke fouten en tekortkomingen op de plankaart sprake en het belang van indiener daarbij. Gezien het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ra 2013.252 J.G.Lausberg

Als er dakopbouwen komen dan komen er meer mensen in de wijk en meer auto's dit is toch al een probleem ook worden er minder huizen verkocht omdat de mensen er blijven wonen plus alle woningen die zicht hebben op de uitbouwen worden minder waard waarom toch die lelijke opbouwen.

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

231.1) Verwezen wordt naar de gezamenlijke afdoening onder 11).

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan is nagenoeg geen sprake van nieuwe ruimtelijke situaties. De bouw mogelijkheden zijn vaak in de in paragraaf 1.4 geldende bestemmingsplannen al voor het gebied mogelijk. De ruimtelijke ontwikkelingen die eerder door afwijking buiten de geldende bestemmingsplannen vergund werden, kenden hun eigen economische uitvoerbaarheid. De ruimtelijke ontwikkeling aan de Oude Haagweg 481-571 (de gronden met de bestemming 'Gemengd' en de gronden met gebiedsaanduiding 'Wro - zone wijzigingsgebied 1') en bij het winkelcentrum aan het Savornin Lohmanplein echter, behoeven een verhaal van exploitatiekosten middels het vaststellen van een exploitatieplan. Dat wordt anderszins verzekerd, omdat een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars is getekend op een tijdstip voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien. Het bestaande gebruik en de bestaande panden op de gronden met de bestemming 'Gemengd' passen niet in dit bestemmingsplan. Dat zal ook gelden voor het bestaande gebruik en de bestaande panden op de gronden met gebiedsaanduiding 'Wro - zone wijzigingsgebied 1', indien van deze bevoegdheid door het bevoegd gezag gebruik is gemaakt en het wijzigingsplan van kracht is. Deze zullen dan verworven worden.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

- In paragraaf 1.2 wordt de gedachtepunt ingevoegd: 'de mogelijkheid tot uitvoering van de anterieure overeenkomst tot uitbreiding van het winkelcentrum aan het de Savornin Lohmanplein'.
- In paragraaf 1.4 wordt na 'van toepassing' ingevoegd de tekst: 'In het plangebied geldt verder nog de 'Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010'.
- in paragraaf 3.2.4 wordt na de 'verdichtingsopgave' ingevoegd: 'plaats'
- In paragraaf 3.3.2 wordt de tekst 'De Woonvisie' tot en met 'vastgesteld' vervangen door: Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen. Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen.
Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden. Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur.
Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus. Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO2-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.'
- Paragraaf 3.3 6.3 wordt ingevoegd met de tekst: 'Buurthuis van de Toekomst:

In het conceptakkoord van het College is het thema Buurthuis van de Toekomst als beleidsdoel geformuleerd. Daarbij is aangegeven dat ten behoeve van jongeren ontmoetingsplekken, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, scoutingruimten, verenigingsleven en sociaal cultureel werk, evenals ruimten voor kunstbeoefening, in voorkomend geval ook in gebouwen bij de sportvoorzieningen gehuisvest moeten kunnen worden.' In paragraaf 5.3, tabel 6 rij i. wordt op de vertaling in het bestemmingsplan ingegaan.

- In paragraaf 5.2.2 wordt bij het 2e opsommingsteken de tekst vervangen door: 'In de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat tot aan de Alberdastraat is een dakopbouw over het gehele bouwvlak mogelijk. 'In de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat en de Oude Haagweg is de positie van de dakopbouw gemaximaliseerd vanaf de voorgevelrooilijn tot op 2,5 meter van de achtergevelrooilijn. Deze keuze is gemaakt om de stedenbouwkundige ruimte van het binnenterrein met haar specifieke functies niet te verkleinen.'
- In paragraaf 5.3 tabel 1 – rij d - tweede kolom wordt 'specifieke gebiedsaanduiding' vervangen door 'functieaanduiding'.
- In paragraaf 5.3 tabel 1 wordt rij o. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'De kavel op de hoek van de Groen van Prinstererlaan en de Nolenslaan evenals de kavel tussen het sportveldenterrein aan de Nolenslaan en de Donker Curtiusstraat zijn geheel ingericht met woningcomplexen met behulp van buitenplanse afwijkingen.' en de rechter kolom: 'Beide zijn de bestemming 'Wonen' aangewezen.'
- In paragraaf 5.3 tabel 2 wordt in rij c. in de rechter kolom: 'na 'zo hoog is' toegevoegd 'De geprojecteerde bebouwing aan de Oude Haagweg 481 tot en met 571 in de bestemmingen 'Gemengd' en in de wijzigingsbevoegdheid tot toelating van de bebouwing aldaar gaat aan de zijde van de Oude Haagweg van meer dan vijf bouwlagen uit '
- In paragraaf 5.3 in tabel 3 rij c wordt in de rechter kolom na 'Gemengd' toegevoegd: 'en in de wijzigingsbevoegdheid tot toelating van de bebouwing aldaar.
- In paragraaf 5.3 tabel 3 wordt rij f toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'In de Woomvisie Den Haag 2009 – 2020 wordt gesteld dat een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd worden naar nieuwe stedelijke woonmilieus.' en in de rechter kolom: 'De aanwijzing van de bestemming 'Gemengd' voor het westelijke en de aanduiding wijzigingsbevoegdheid voor het oostelijke deel van de locatie Oude Haagweg 481 - 571 maken deze transformatie mogelijk.
- In paragraaf 5.3 tabel 5 rij c in de rechter kolom wordt de zin 'Uitgaande van' tot en met 'te maken' vervangen door: 'Uitgaande van de mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan om detailhandel in hte gehele gebouw aan het Savornin Lohmanplein toe te laten wordt – gelet op de grondoppervlakte van circa 10.500 m² en de aanwezigheid van een eerste verdieping - een nette vloeroppervlak van 14.000 m² aan detailhandel gewenst geacht, waarvan maximaal 11.000 m² aan dagelijks aanbod. Daarin past ook de recente vestiging van een klein warenhuis in het pand. De artikelen 4.1.a.2 en 4.1.a.3 zijn daartoe aangepast.
- In paragraaf 5.3 tabel 6 rij d in de rechter kolom 'In dit bestemmingsplan maakt' vervangen door 'Dit bestemmingsplan kent'
- In paragraaf 5.3 tabel 6 wordt rij i. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'Buurthuis van de toekomst' en de rechter kolom: 'Om dit gebruik te kunnen faciliteren worden bij de bestemming 'Sport' (artikel 10) toegevoegd: artikel 10.3.2 'Specifieke gebruiksregels' luidende:
'Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.' en artikel 10.4 Afwijken van de gebruiksregels;
a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.2 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan.
b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere eisen worden verbonden.'
- In paragraaf 5.3 tabel 7 rij a in de rechter kolom wordt 'A en B' vervangen door 1' en 2' en vervalt de zin 'De bedrijfsvestiging in de categorie 3 is in de laatste bestemming ook opgenomen'.

- In paragraaf 5.3 tabel 7 wordt rij c. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'Archeologie' en in de rechter kolom: Op basis van de gegevens die over dit gebied bekend zijn (zie paragraaf 2.3.6) heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Daarom zijn er in het bestemmingsplan geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van toepassing
- In hoofdstuk 6 wordt 'zal worden getekend' vervangen door: 'is getekend'.
- In hoofdstuk 6 wordt tussen 'zullen' en 'verworven' ingevoegd: 'dan'.
- In hoofdstuk 6 wordt na 'verworven worden' ingevoegd: 'Voor de ontwikkeling van het gebied Oude Haagweg 481-571 is een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook voor de uitbreiding van het winkelcentrum Savornin Lohmanplein is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Plankaart

- In de bestemming 'Centrum' ligt onder de luifel een uitbouw met de toegang tot de lift en het trappenhuis van de Thorbeckeflat. Het bevindt zich aan de oostzijde van het bouwvlak. Ter plaatse daarvan kan de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' vervallen.
- In de bestemming 'Maatschappelijk' wordt aan de Treublaan en het Colijnplein de bouwgrens verruimd en rondom de bestaande bebouwing gelegd.
- In de bestemming 'Wonen' aan de Groen van Prinstererlaan ligt tussen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 21 meter en de functieaanduiding 'parkeerterrein' een voetpad, dat aansluit op de bestemming 'Groen' rondom de watergang om het Dunoterrein heen. Het voetpad wordt de bestemming 'Groen' aangewezen. Ook de ligging van het naastgelegen parkeerterrein in de bestemming 'Wonen' is aan de huidige topografische toestand aangepast.
- In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat en de Alberdastraat gewijzigd, waardoor het hele bouwvlak beslaat.
- In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat en de Oude Haagweg gewijzigd, waardoor het beperkt wordt tot het gedeelte van het bouwvlak dat op 2,5 meter van de achtergevelrooilijn gelegen is. Dit in verband met de specifieke functies die op het binnenterrein aanwezig zijn.

Regels

In artikel 1 'Begrippen'

- wordt het begrip 'dagelijks aanbod' (artikel 1.41) verplaatst naar artikel 1.25 om te passen in de alfabetische volgorde;
- de begrippen na artikel 1.25 worden vernummerd

- In artikel 4 'Centrum'

- wordt in artikel 4.1.a.2 '7.000' vervangen door '14.000';
- wordt in artikel 4.1.a.3 '5.500' vervangen door '11.000'
- wordt in artikel 4.2.1.c '16' vervangen door '9' meter; de betreffende gebouwen op het parkeerdek mogen 3 meter hoog zijn en daarmee samen met de hoogte van het parkeerdek in totaal 9 meter hoog;
- wordt aan artikel 4.2.2.d toegevoegd: 'met uitzondering van de toe- en uitritten van gebouwde parkeerplaatsen, die niet meer dan 7 meter mag bedragen; de toe- en uitritten zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde en zijn hoger dan 2,5 meter;

In artikel 5 'Gemengd'

- wordt in artikel 5 1 c '1,2 en 3' wordt vervangen door '1 en 2'. Overeenkomstig de milieuzonering past de categorie 3 niet in de bestemming 'Gemengd';
- wordt artikel 5.1.e ingevoegd luidende: 'Verblijfsgebieden'; dit omdat verschillende open ruimten tussen de gebouwen ook bedoeld zijn voor langzaam verkeer ter ontsluiting van delen van het woningcomplex;
- wordt artikel 5.1.f ingevoegd luidende 'Tuinen' op de gronden tussen de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' en de bouwgrens van het maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 13 meter'; dit om het gebruik en inrichting als tuin te verduidelijken.

In artikel 10 'Sport'

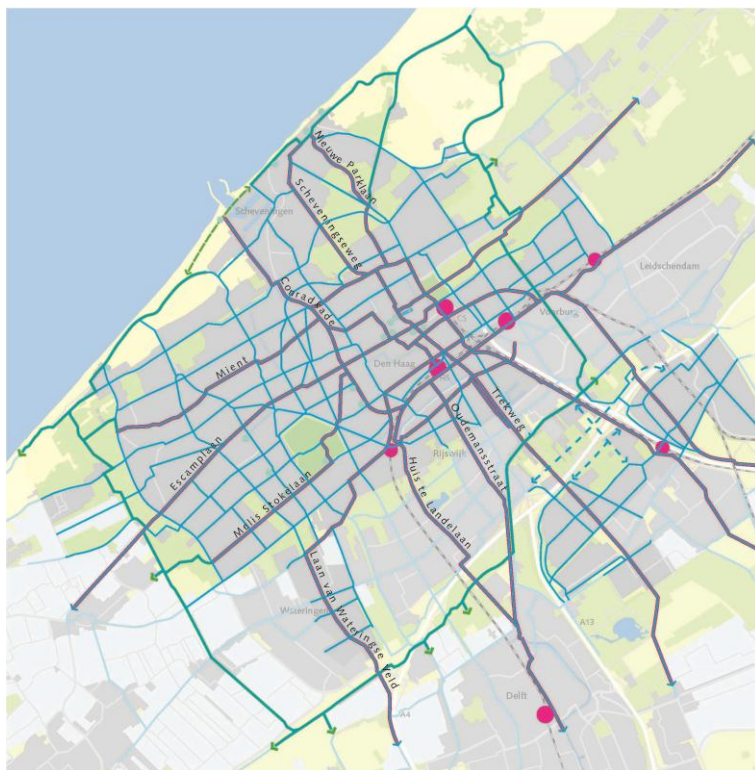
- wordt de tekst 'horeca is slechts toegestaan ten dienste van de hoofdfunctie' vernummerd tot artikel 10.3.1;

- wordt in artikel 10.3.1 toegevoegd de tekst:’, waarbij de uitstraling van de hoofdfunctie behouden dient te blijven.;
- wordt toegevoegd: artikel 10.3.2 ‘Specifieke gebruiksregels’ luidende: ‘Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.’;
- wordt toegevoegd: artikel 10.4 ‘Afwijken van de gebruiksregels;
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.2 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan.
 - b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere eisen worden verbonden.’

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting

- In paragraaf 1.2 wordt de gedachtepunt ingevoegd: ‘de mogelijkheid tot uitvoering van de anterieure overeenkomst tot uitbreiding van het winkelcentrum aan het de Savornin Lohmanplein’.
- In paragraaf 1.4 wordt na ‘van toepassing’ ingevoegd de tekst: ‘In het plangebied geldt verder nog de ‘Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010’.
- In paragraaf 2.3.2 wordt na ‘twee parkeerterreinen’ de zin ingevoegd: ‘Het woningcomplex Groen van Prinsterer’ beschikt over een parkeerterrein en een ondergrondse parkeergarage.’
- in paragraaf 3.2.4 wordt na de ‘verdichtingsopgave’ ingevoegd: ‘plaats’
- In paragraaf 3.3.2 wordt de tekst ‘De Woonvisie’ tot en met ‘vastgesteld’ vervangen door: Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen. Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden. Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus. Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO2-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.’
- In paragraaf 3.3.4 wordt de kaart met de fietsstructuur ingevoegd zoals hieronder aangegeven:

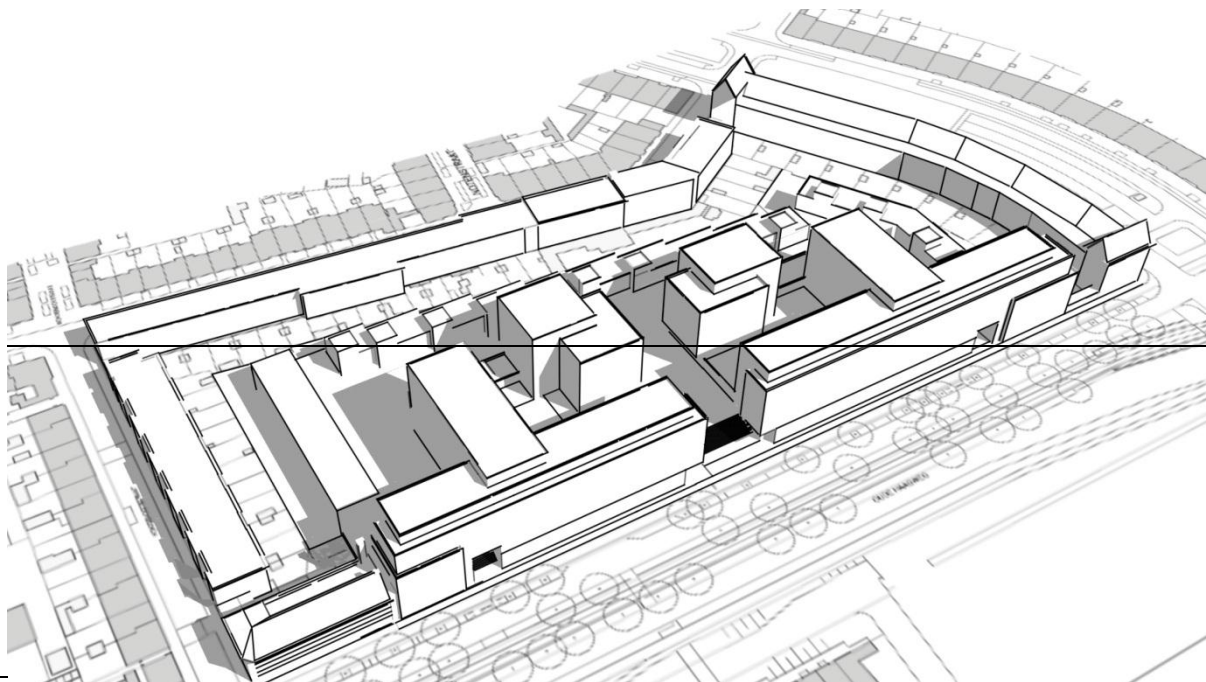


- Paragraaf 3.3 6.3 wordt ingevoegd met de tekst: 'Buurthuis van de Toekomst: In het conceptakkoord van het College is het thema Buurthuis van de Toekomst als beleidsdoel geformuleerd. Daarbij is aangegeven dat ten behoeve van jongeren ontmoetingsplekken, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, scoutingruimten, verenigingsleven en sociaal cultureel werk, evenals ruimten voor kunstbeoefening, in voorkomend geval ook in gebouwen bij de sportvoorzieningen gehuisvest moeten kunnen worden.' In paragraaf 5.3, tabel 6 rij i. wordt op de vertaling in het bestemmingsplan ingegaan.
- Uit de Toelichting wordt in paragraaf 5.2.1. de volgende tekst verwijderd: 'De eenlaagse parkeergarage op maaiveldniveau ligt over nagenoeg het hele terrein. Aan de zijde van de Haagweg en over een deel van het binnenterrein worden appartementen gerealiseerd worden tot een hoogte van ca. 28 meter. De overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. Tussen de 13 m hoge bebouwing en de hogere bebouwing aan de Oude Haagweg ligt een verhoogde woonstraat. De totale parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd in een parkeergarage waarvan de ontsluitingen zijn gesitueerd aan de Oude Haagweg.
- Het gebied wat binnen de 2e fase valt behoudt voorlopig de bestemmingen voor wonen en bedrijven. Door op deze locatie een 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te leggen, zijn Burgemeester en Wethouders ter zijnder tijd bevoegd om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' aan de Oude Haagweg (fase 2) te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' die ook voor fase 1 geldt. In verband met de inpasbaarheid zijn aan de hantering van die bevoegdheid eisen gesteld.
-
-
- Vogelvlucht'
- Deze wordt vervangen door de volgende tekst:
-
- 'Het uitgangspunt voor toekomstige bebouwingshoogtes langs doorgaande wegen in de structuurvisie Den Haag 2020 is minimaal vijf bouwlagen waar dat ruimtelijk en functioneel inpasbaar is. Langs de gehele Oude Haagweg is in de bestaande situatie al sprake van uiteenlopende bebouwingshoogtes: lage bedrijfsbebouwing, gesloten straatwanden met twee en drielaagse woonbebouwing, open verkavelingen met vier- en vijf-laagse woonbebouwing,

- het Psychiatrische Ziekenhuis Parnassia in een groene setting en een zeven lagen hoog woongebouw op de hoek met de Volendamlaan. In de ruimere omgeving van de Oude Haagweg is bebouwing van zeven en meer bouwlagen ruimschoots aanwezig.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie welke in het projectdocument “Nieuw Rosenbergstraat 8 en 10 en uitgangspunten voor de herontwikkeling” dd. 10 oktober 2006 RIS 140970 zijn opgenomen, gaan uit van een bouwhoogte van negen bouwlagen met appartementen aan de Oude Haagweg waarvan de bovenste bouwlaag teruggelegd is; de hoogte is ca 28meter. Dwars op dit blok zijn twee bouwvlakken met appartementen geprojecteerd met een hoogte van ca. 22meter. Tegen de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, Okkernootstraat, en Thorbeckelaan is bebouwing in de vorm van eengezinswoningen in drie tot vier bouwlagen geprojecteerd met achtertuinen aansluitend aan de tuinen van de bestaande bebouwing. De eerste bouwlaag (begane grond wordt ingenomen door de parkeergarage en bergingen en aan de zijde van de Oude Haagweg commerciële ruimten.
 - Het plan onderscheidt zich in dichtheid van bebouwing van de aangrenzende Notenburg. Projecten zoals de Resident, de Croissant (Stationsbuurt), 't Haagsch Hof (Rivierenbuurt), Centre Court (Bezuidenhout) en Couperus (Ypenburg) hebben vergelijkbare dichtheden, bouwhoogtes en menging van lage en hoge bebouwing in een zeer compacte setting. De kwaliteit van het woonmilieu is in elk van die projecten hoog, en dient als referentie voor het woonmilieu.
 - De nieuwe bebouwing past binnen het profiel van de hoogten aan de Oude Haagweg, gezien de breedte van het wegprofiel en het wisselende karakter van omliggende bebouwing. De bouwhoogte neemt trapsgewijs af naar de hoogte van de bestaande bebouwing. Door ook de bovenste bouwlagen enigszins terug te leggen is qua ruimtelijke beleving vergelijkbaar een zevenlaags gebouw met een kap.
 - Het plan sluit trapsgewijs aan op de bestaande bebouwing aan de Thorbeckelaan die uit vier bouwlagen en een hoge kap (16m) bestaat. De aansluiting aan de zijde van de Kokosnootstraat wordt ook trapsgewijs uitgevoerd met sprongen van 3 meter tot aan de drielaagse bebouwing met kap (h:14m).
 -
 - In het nieuwe plan is de kwaliteit van het woonmilieu en de buitenruimtes bij de woningen zeer belangrijk; . Daar zit een gradatie in; vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via collectieve (dak)tuinen naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken. Goede referenties voor de beoogde kwaliteit zijn de stedelijke binnenruimtes van Centre Court, Prinsenhof, de Croissant en de Resident
 - Gezien de aard en karakteristiek van de Oude Haagweg is inpassing van het initiatief Oude Haagweg 481 t/m 571, zoals is aangegeven in het bestemmingsplan, mede gelet op de omliggende bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord.
 - In het bestemmingsplan is de locatie in twee delen gesplitst. De locatie Oude Haagweg 481 t/m 501b wordt bij recht opgenomen, voor het andere deel van de locatie is de ontwikkeling nog niet zover dat deze rechtstreeks kan worden opgenomen maar met een wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande figuur is het hele te ontwikkelen gebied aangegeven (de rode dwars over de locatie aangegeven strepen geven het wijzigingsgebied aan).’
 -
 -
 -
 - Uit de Toelichting wordt in paragraaf 5.2.1. de volgende tekst verwijderd: ‘De eenlaagse parkeergarage op maaiveldniveau ligt over nagenoeg het hele terrein. Aan de zijde van de Haagweg en over een deel van het binnenterrein worden appartementen gerealiseerd worden tot een hoogte van ca. 28 meter. De overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. Tussen de 13 m hoge bebouwing en de hogere bebouwing aan de Oude Haagweg ligt een verhoogde woonstraat. De totale parkeerbehoefte wordt op eigen terrein

- gerealiseerd in een parkeergarage waarvan de ontsluitingen zijn gesitueerd aan de Oude Haagweg.
- Het gebied wat binnen de 2e fase valt behoudt voorlopig de bestemmingen voor wonen en bedrijven. Door op deze locatie een 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te leggen, zijn Burgemeester en Wethouders ter zijner tijd bevoegd om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' aan de Oude Haagweg (fase 2) te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' die ook voor fase 1 geldt. In verband met de inpasbaarheid zijn aan de hantering van die bevoegdheid eisen gesteld.
 -
 -
 - Vogelvlucht'
 - Deze wordt vervangen door de volgende tekst:
 -
 - 'Het uitgangspunt voor toekomstige bebouwingshoogtes langs doorgaande wegen in de structuurvisie Den Haag 2020 is minimaal vijf bouwlagen waar dat ruimtelijk en functioneel inpasbaar is. Langs de gehele Oude Haagweg is in de bestaande situatie al sprake van uiteenlopende bebouwingshoogtes: lage bedrijfsbebouwing, gesloten straatwanden met twee en drielaagse woonbebouwing, open verkavelingen met vier- en vijf-laagse woonbebouwing, het Psychiatrische Ziekenhuis Parnassia in een groene setting en een zeven lagen hoog woongebouw op de hoek met de Volendamlaan. In de ruimere omgeving van de Oude Haagweg is bebouwing van zeven en meer bouwlagen ruimschoots aanwezig.
 - De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie welke in het projectdocument "Nieuw Rosenbergstraat 8 en 10 en uitgangspunten voor de herontwikkeling" dd. 10 oktober 2006 RIS 140970 zijn opgenomen, gaan uit van een bouwhoogte van negen bouwlagen met appartementen aan de Oude Haagweg waarvan de bovenste bouwlaag teruggelegd is; de hoogte is ca 28meter. Dwars op dit blok zijn twee bouwvlakken met appartementen geprojecteerd met een hoogte van ca. 22meter. Tegen de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, Okkernootstraat, en Thorbeckelaan is bebouwing in de vorm van eengezinswoningen in drie tot vier bouwlagen geprojecteerd met achtertuinen aansluitend aan de tuinen van de bestaande bebouwing. De eerste bouwlaag (begane grond wordt ingenomen door de parkeergarage en bergingen en aan de zijde van de Oude Haagweg commerciële ruimten.
 - Het plan onderscheidt zich in dichtheid van bebouwing van de aangrenzende Notenduurt. Projecten zoals de Resident, de Croissant (Stationsbuurt), 't Haagsch Hof (Rivierenduurt), Centre Court (Bezuidenhout) en Couperus (Ypenburg) hebben vergelijkbare dichtheden, bouwhoogtes en menging van lage en hoge bebouwing in een zeer compacte setting. De kwaliteit van het woonmilieu is in elk van die projecten hoog, en dient als referentie voor het woonmilieu.
 - De nieuwe bebouwing past binnen het profiel van de hoogten aan de Oude Haagweg, gezien de breedte van het wegprofiel en het wisselende karakter van omliggende bebouwing. De bouwhoogte neemt trapsgewijs af naar de hoogte van de bestaande bebouwing. Door ook de bovenste bouwlagen enigszins terug te leggen is qua ruimtelijke beleving vergelijkbaar een zevenlaags gebouw met een kap.
 - Het plan sluit trapsgewijs aan op de bestaande bebouwing aan de Thorbeckelaan die uit vier bouwlagen en een hoge kap (16m) bestaat. De aansluiting aan de zijde van de Kokosnootstraat wordt ook trapsgewijs uitgevoerd met sprongen van 3 meter tot aan de drielaagse bebouwing met kap (h:14m).
 -
 - In het nieuwe plan is de kwaliteit van het woonmilieu en de buitenruimtes bij de woningen zeer belangrijk; . Daar zit een gradatie in; vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via collectieve (dak)tuinen naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken. Goede referenties voor de beoogde kwaliteit zijn de stedelijke binnenruimtes van Centre Court, Prinsenhof, de Croissant en de Resident

- Gezien de aard en karakteristiek van de Oude Haagweg is inpassing van het initiatief Oude Haagweg 481 t/m 571, zoals is aangegeven in het bestemmingsplan, mede gelet op de omliggende bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord.
 - In het bestemmingsplan is de locatie in twee delen gesplitst. De locatie Oude Haagweg 481 t/m 501b wordt bij recht opgenomen, voor het andere deel van de locatie is de ontwikkeling nog niet zover dat deze rechtstreeks kan worden opgenomen maar met een wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande figuur is het hele te ontwikkelen gebied aangegeven (de rode dwars over de locatie aangegeven strepen geven het wijzigingsgebied aan).’
 - ***Uit de Toelichting wordt in paragraaf 5.2.1. de volgende tekst verwijderd:*** ‘De eenlaagse parkeergarage op maaiveldniveau ligt over nagenoeg het hele terrein. Aan de zijde van de Haagweg en over een deel van het binnenterrein worden appartementen gerealiseerd worden tot een hoogte van ca. 28 meter. De overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan. Tussen de 13 m hoge bebouwing en de hogere bebouwing aan de Oude Haagweg ligt een verhoogde woonstraat. De totale parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd in een parkeergarage waarvan de ontsluitingen zijn gesitueerd aan de Oude Haagweg.
- Het gebied wat binnen de 2e fase valt behoudt voorlopig de bestemmingen voor wonen en bedrijven. Door op deze locatie een ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’ te leggen, zijn Burgemeester en Wethouders ter zijnder tijd bevoegd om de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ aan de Oude Haagweg (fase 2) te wijzigen in de bestemming ‘Gemengd’ die ook voor fase 1 geldt. In verband met de inpasbaarheid zijn aan de hantering van die bevoegdheid eisen gesteld.

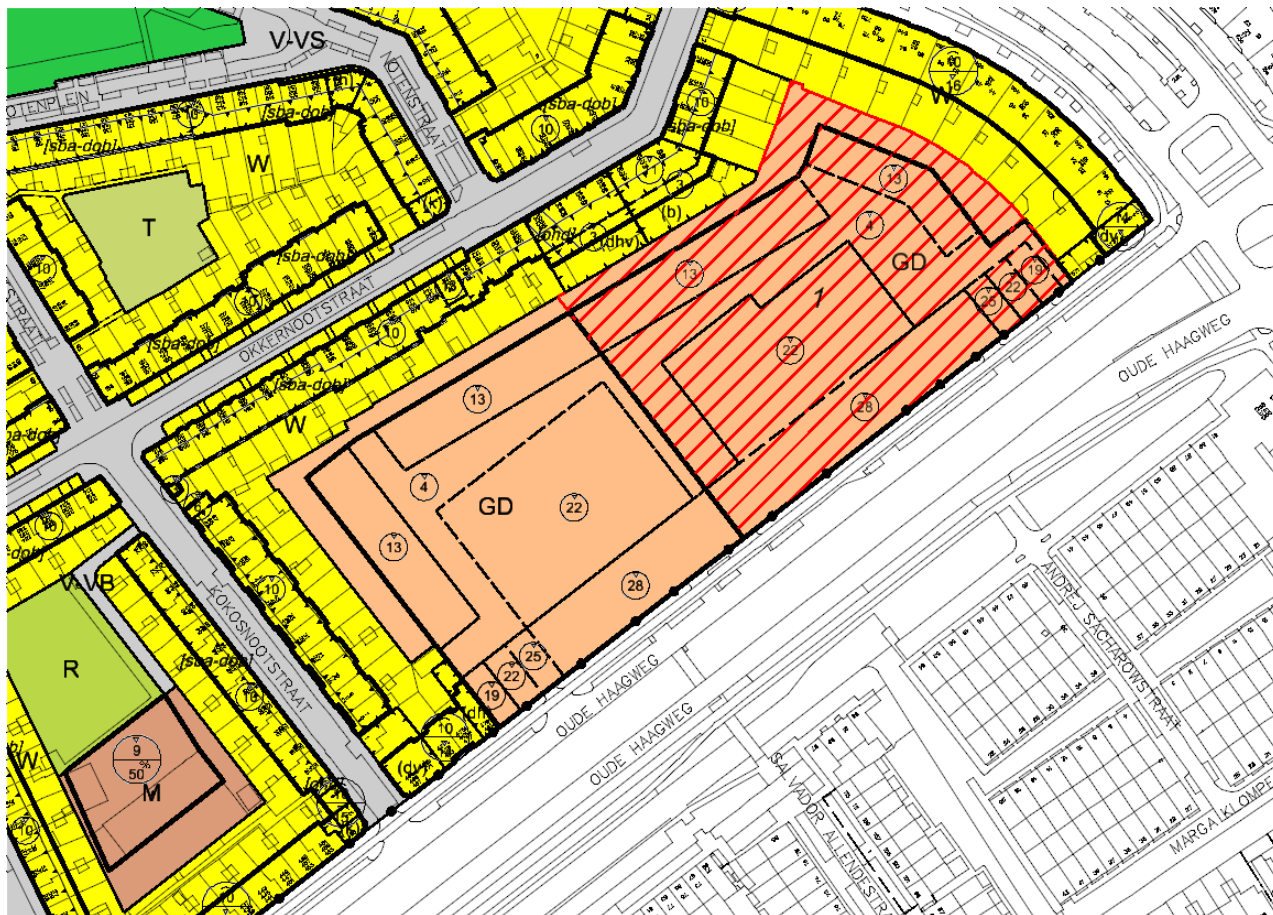


— *Vogelvluucht’*

- ***Deze wordt vervangen door de volgende tekst:***
-
- ***‘Het uitgangspunt voor toekomstige bebouwingshoogtes langs doorgaande wegen in de structuurvisie Den Haag 2020 is minimaal vijf bouwlagen waar dat ruimtelijk en functioneel inpasbaar is. Langs de gehele Oude Haagweg is in de bestaande situatie al sprake van uiteenlopende bebouwingshoogtes: lage bedrijfsbebouwing, gesloten straatwanden met twee en drielaagse woonbebouwing, open verkavelingen met vier- en vijf-laagse woonbebouwing, het Psychiatrische Ziekenhuis Parnassia in een groene setting en een zeven lagen hoog woongebouw op de hoek met de Volendamlaan. In de ruimere omgeving van de Oude Haagweg is bebouwing van zeven en meer bouwlagen ruimschoots aanwezig.***
- ***De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie welke in het projectdocument “Nieuw Rosenburgstraat 8 en 10 en uitgangspunten voor de herontwikkeling” dd. 10 oktober 2006***

RIS 140970 zijn opgenomen, gaan uit van een bouwhoogte van negen bouwlagen met appartementen aan de Oude Haagweg waarvan de bovenste bouwlaag teruggelegd is; de hoogte is ca 28meter. Dwars op dit blok zijn twee bouwvlakken met appartementen geprojecteerd met een hoogte van ca. 22meter. Tegen de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, Okkernootstraat, en Thorbeckelaan is bebouwing in de vorm van eengezinswoningen in drie tot vier bouwlagen geprojecteerd met achtertuinten aansluitend aan de tuinen van de bestaande bebouwing. De eerste bouwlaag (begane grond wordt ingenomen door de parkeergarage en bergingen en aan de zijde van de Oude Haagweg commerciële ruimten.

- *Het plan onderscheidt zich in dichtheid van bebouwing van de aangrenzende Notenbuurt. Projecten zoals de Resident, de Croissant (Stationsbuurt), 't Haegsch Hof (Rivierenbuurt), Centre Court (Bezuidenhout) en Couperus (Ypenburg) hebben vergelijkbare dichtheden, bouwhoogtes en menging van lage en hoge bebouwing in een zeer compacte setting. De kwaliteit van het woonmilieu is in elk van die projecten hoog, en dient als referentie voor het woonmilieu.*
- *De nieuwe bebouwing past binnen het profiel van de hoogten aan de Oude Haagweg, gezien de breedte van het wegprofiel en het wisselende karakter van omliggende bebouwing. De bouwhoogte neemt trapsgewijs af naar de hoogte van de bestaande bebouwing. Door ook de bovenste bouwlagen enigszins terug te leggen is qua ruimtelijke beleving vergelijkbaar een zevenlaags gebouw met een kap.*
- *Het plan sluit trapsgewijs aan op de bestaande bebouwing aan de Thorbeckelaan die uit vier bouwlagen en een hoge kap (16m) bestaat. De aansluiting aan de zijde van de Kokosnootstraat wordt ook trapsgewijs uitgevoerd met sprongen van 3 meter tot aan de drielaagse bebouwing met kap (h:14m).*
-
- *In het nieuwe plan is de kwaliteit van het woonmilieu en de buitenruimtes bij de woningen zeer belangrijk; . Daar zit een gradatie in; vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via collectieve (dak)tuinen naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken. Goede referenties voor de beoogde kwaliteit zijn de stedelijke binnenruimtes van Centre Court, Prinsenhof, de Croissant en de Resident*
- *Gezien de aard en karakteristiek van de Oude Haagweg is inpassing van het initiatief Oude Haagweg 481 t/m 571, zoals is aangegeven in het bestemmingsplan, mede gelet op de omliggende bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord.*
- *In het bestemmingsplan is de locatie in twee delen gesplitst. De locatie Oude Haagweg 481 t/m 501b wordt bij recht opgenomen, voor het andere deel van de locatie is de ontwikkeling nog niet zover dat deze rechtstreeks kan worden opgenomen maar met een wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande figuur is het hele te ontwikkelen gebied aangegeven (de rode dwars over de locatie aangegeven strepen geven het wijzigingsgebied aan).'*
-

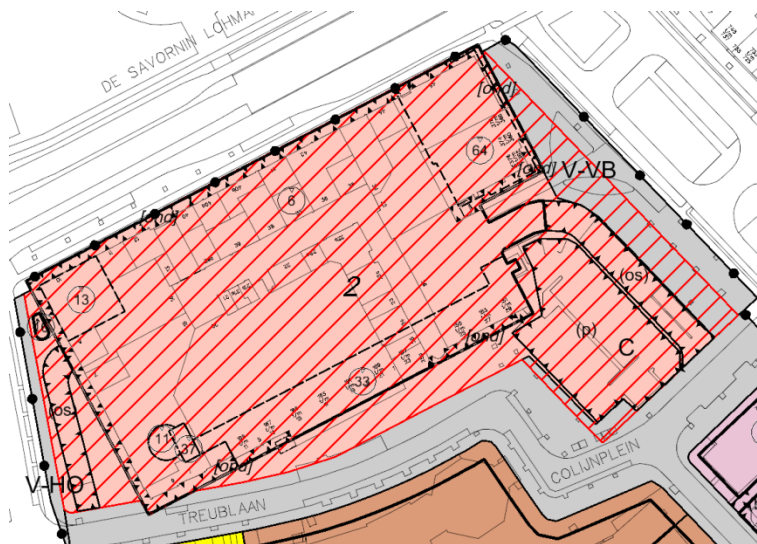


-
-
-
- In paragraaf 5.2.2 wordt bij het 2e opsommingsteken de tekst vervangen door: ‘In de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat tot aan en daarna langs de Alberdastraat is een dakopbouw over het gehele bouwvlak mogelijk. ‘In de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat en de Oude Haagweg is de positie van de dakopbouw gemaximaliseerd vanaf de voorgevelrooilijn tot op 2,5 meter van de achtergevelrooilijn . Deze keuze is gemaakt om de stedenbouwkundige ruimte van het binnenterrein met haar specifieke functies niet te verkleinen.’
- Paragraaf 5.2.3 2 wordt ingevoegd luidende: ‘Voor het winkelcentrum Savornin Lohmanplein is een initiatief ontwikkeld inhoudende een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak met circa 5000. m2 bruto vloer oppervlak en het toevoegen van circa 200 parkeerplaatsen, waarbij een herschikking van winkelvloeroppervlak en een aanpassing van de interne routing door het complex wordt beoogd.
Om het bouwplan te realiseren is een vergroting van het bestemmingsvlak ‘Centrum’ noodzakelijk ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, waardoor er in stedenbouwkundige zin ingezet wordt op versterking van de rooilijnen aan de zijde van de Thorbeckelaan, opwaardering van de achterzijde - Treublaan en Colijnplein - het optimaliseren van het parkeerdek en toevoegen van parkeerplaatsen met een extra te bouwen parkeerlaag, het verbeteren van de ontsluitingen van het parkeerdek en het verbeteren van de winkelfronten. Daartoe is de Wro - wijzigingsgebied 2’ opgenomen.’
- In paragraaf 5.3 tabel 1 – rij d - tweede kolom wordt ‘specifieke gebiedsaanduiding’ vervangen door ‘functieaanduiding’.
- In paragraaf 5.3 tabel 1 wordt rij o. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: ‘De kavel op de hoek van de Groen van Prinstererlaan en de Nolenslaan evenals de kavel tussen het sportveldenterrein aan de Nolenslaan en de Donker Curtiusstraat zijn geheel ingericht met woningcomplexen met behulp van buitenplanse afwijkingen.’ en de rechter kolom: ‘Beide zijn de bestemming ‘Wonen’ aangewezen.’

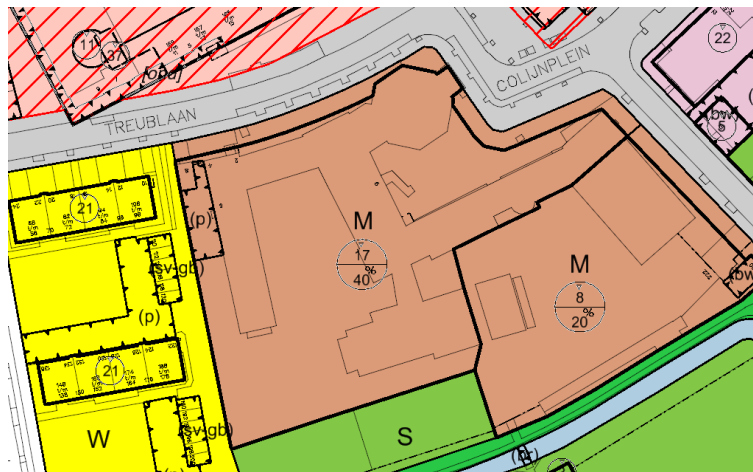
- In paragraaf 5.3 tabel 2 wordt in rij c. in de rechter kolom: 'na 'zo hoog is' toegevoegd: 'De geprojecteerde bebouwing aan de Oude Haagweg 481 tot en met 571 in de bestemmingen 'Gemengd' en in de wijzigingsbevoegdheid tot toelating van de bebouwing aldaar gaat aan de zijde van de Oude Haagweg van meer dan vijf bouwlagen uit '
- In paragraaf 5.3 in tabel 3 rij c wordt in de rechter kolom na 'Gemengd' toegevoegd: 'en in de wijzigingsbevoegdheid tot toelating van de bebouwing aldaar'.
- In paragraaf 5.3 tabel 3 wordt rij f toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'In de Woomvisie Den Haag 2009 – 2020 wordt gesteld dat een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd worden naar nieuwe stedelijke woonmilieus.' en in de rechter kolom: 'De aanwijzing van de bestemming 'Gemengd' voor het westelijke en de aanduiding wijzigingsbevoegdheid voor het oostelijke deel van de locatie Oude Haagweg 481 - 571 maken deze transformatie mogelijk.
- In paragraaf 5.3 tabel 5 rij c in de rechter kolom wordt de zin 'Uitgaande van' tot en met 'te maken' vervangen door: 'Uitgaande van de mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan om detailhandel in het gehele gebouw aan het Savornin Lohmanplein toe te laten wordt – gelet op de grondoppervlakte van circa 10.500 m2 en de aanwezigheid van een eerste verdieping - een nette vloeroppervlak van 14.000 m2 aan detailhandel gewenst geacht, waarvan maximaal 11.000 m2 aan dagelijks aanbod. Daarin past ook de recente vestiging van een klein warenhuis in het pand. De artikelen 4.1.a.2 en 4.1.a.3 zijn daartoe aangepast.
- In paragraaf 5.3 tabel 6 rij d in de rechter kolom 'In dit bestemmingsplan maakt' vervangen door 'Dit bestemmingsplan kent'
- In paragraaf 5.3 tabel 7 rij a in de rechter kolom wordt 'A en B' vervangen door 1' en 2' en vervalt de zin 'De bedrijfsvestiging in de categorie 3 is in de laatste bestemming ook opgenomen'.
- In paragraaf 5.3 tabel 6 wordt rij i. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'Buurthuis van de toekomst' en de rechter kolom: 'Om dit gebruik te kunnen faciliteren worden bij de bestemming 'Sport' (artikel 10) toegevoegd: artikel 10.3.2 'Specifieke gebruiksregels' luidende: 'Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.' en artikel 10.4 Afwijken van de gebruiksregels; a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.2 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan. b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere eisen worden verbonden.'
- In paragraaf 5.3 tabel 7 wordt rij c. toegevoegd waarvan de linker kolom luidt: 'Archeologie' en in de rechter kolom: Op basis van de gegevens die over dit gebied bekend zijn (zie paragraaf 2.3.6) heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Daarom zijn er in het bestemmingsplan geen beperkende voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg van toepassing
- In hoofdstuk 6 wordt 'zal worden getekend' vervangen door: 'is getekend'.
- In hoofdstuk 6 wordt tussen 'zullen' en 'verworven' ingevoegd: 'dan'.
- In hoofdstuk 6 wordt na 'verworven worden' ingevoegd: 'Voor de ontwikkeling van het gebied Oude Haagweg 481-571 is een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook voor de uitbreiding van het winkelcentrum Savornin Lohmanplein is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Plankaart

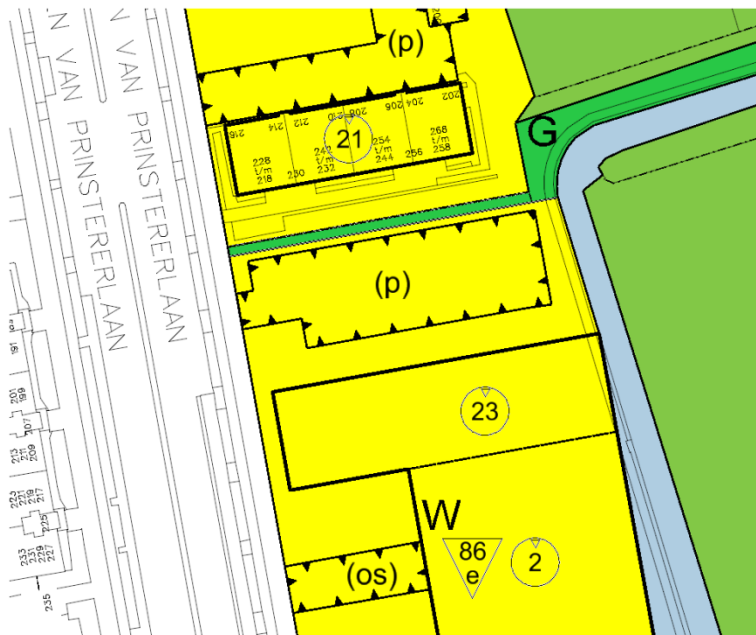
- In de bestemming 'Centrum' ligt onder de luifel een uitbouw met de toegang tot de lift en het trappenhuis van de Thorbeckeflat. Het bevindt zich aan de oostzijde van het bouwvlak. Ter plaatse daarvan kan de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' vervallen . zoals hieronder aangegeven:
- Op de plankaart wordt de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' zoals hieronder aangegeven.



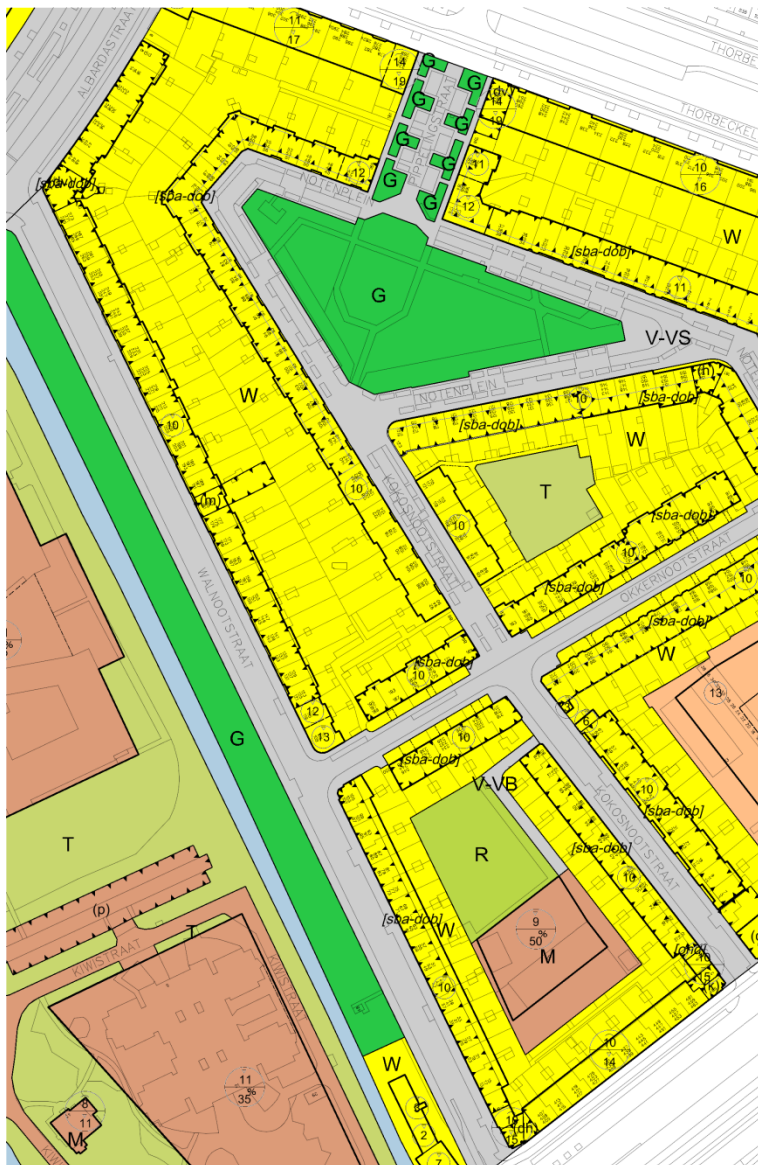
- In de bestemming 'Maatschappelijk' wordt aan de Treublaan en het Colijnplein de bouwgrens verruimd en rondom de bestaande bebouwing gelegd zoals hieronder aangegeven..



- In de bestemming 'Wonen' aan de Groen van Prinstererlaan ligt tussen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 21 meter en de functieaanduiding 'parkeerterrein' een voetpad, dat aansluit op de bestemming 'Groen' rondom de watergang om het Dunoterrein heen. Het voetpad wordt de bestemming 'Groen' aangewezen. Ook de ligging van het naastgelegen parkeerterrein in de bestemming 'Wonen' is aan de huidige topografische toestand aangepast zoals hieronder aangegeven.



- In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat tot aan de Alberdastraat gewijzigd, waardoor het het gehele bouwvlak beslaat zoals hieronder aangegeven..
- In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Walnootstraat tussen de Okkernootstraat en de Oude Haagweg gewijzigd, waardoor het beperkt wordt tot het gedeelte van het bouwvlak dat op 2,5 meter van de achtergevelrooilijn gelegen zoals hieronder aangegeven.
- ***'In de bestemming 'Wonen' wordt de 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw' aan de Kokosnootstraat tussen het Notenplein en Okkernootstraat gewijzigd, waardoor het beperkt wordt tot het gedeelte van het bouwvlak dat op 2,5 meter van de voorgevelrooilijn gelegen is zoals de afbeelding hieronder aangegeven.'***



- **In de bestemming 'Gemengd' wordt:**
- **De maximale bouwhoogte van de bebouwing op het binnenterrein - die aansluit op de bebouwing aan de Oude Haagweg – deze wordt verlaagd van 28 tot 22 meter;**
- **De maximale bouwhoogte aan de Oude Haagweg; deze wordt ter hoogte van de belendende randbebouwing trapsgewijs verminderd van 28 tot 25, 22 respectievelijk 19 meter in aansluiting op de hoogte van de bestaande bebouwing;**
- **De binnenterreinen met een maximale bouwhoogte van 4 meter; deze worden verruimd.;**
- **De bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 13 meter; deze worden op enkele plaatsen gesplitst;**
- **De groene uitstraling van het binnenterrein: daar zit een gradatie in;**
 - o **vanaf royale privé-buitenruimtes (balkons, terrassen, loggia's) via**
 - o **collectieve (dak)tuinen**
 - o **naar een gezamenlijk hof. De daktuinen in het gebied liggen boven op de parkeergarage. Door een voldoende dik pakket van zand en substraat moet de basis worden gelegd om de hof tot een hoogwaardige stedelijke ruimte in te richten. Er dient voldoende groen aangelegd te worden om het woonmilieu aantrekkelijk te maken.**
- **De open ruimte in de bebouwing aan de Oude Haagweg; ter compensatie van de aanpassingen wordt het mogelijk gemaakt deze door te trekken waarbij een onderdoorgang met een maximale bouwhoogte van 10 meter voor de ontsluiting van het binnenterrein behouden blijft.**

Dit leidt tot aanpassing van de plankaart overeenkomstig onderstaande afbeelding:



Regels

In artikel 1 'Begrippen'

- wordt het begrip 'dagelijks aanbod' (artikel 1.41) verplaatst naar artikel 1.25 om te passen in de alfabetische volgorde;
- de begrippen na artikel 1.25 worden vernummerd ;
- wordt het begrip 'Maatschappelijke voorzieningen' opgenomen luidende:
'maatschappelijke voorzieningen I: welzijnsvoorzieningen, educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen en woningen die een onderdeel vormen van een woonzorgcentrum; maatschappelijke voorzieningen II: algemene en categoriale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijke gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria alsmede gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening.';
- worden de daaropvolgende begrippen vernummerd;

In de bestemming 'Bedrijf'

- wordt in artikel 3.1.b.1 wordt de zinsnede 'met uitzondering van materialen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken' verwijderd.

In artikel 4 'Centrum'

- wordt in artikel 4.1.a.2 '7.000' vervangen door '14.000';
- wordt in artikel 4.1.a.3 '5.500' vervangen door '11.000'
- wordt in artikel 4.2.1.c '16' vervangen door '9' meter;
- wordt aan artikel 4.2.2.d toegevoegd: 'met uitzondering van de toe- en uitritten van gebouwde parkeerplaatsen, die niet meer dan 7 meter mag bedragen;

In artikel 5 'Gemengd'

- wordt in artikel 5.1.c '1,2 en 3' wordt vervangen door '1 en 2'.
- wordt artikel 5.1.e ingevoegd luidende: 'Verblijfsgebieden'
- wordt artikel 5.1.f ingevoegd luidende 'Tuinen' op de gronden tussen de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' en de bouwgrens van het maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 13 meter';

In artikel 10 'Sport'

- wordt de tekst 'horeca is slechts toegestaan ten dienste van de hoofdfunctie' vernummerd tot artikel 10.3.1;
- wordt in artikel 10.3.1 toegevoegd de tekst: ', waarbij de uitstraling van de hoofdfunctie behouden dient te blijven.';

- wordt toegevoegd: artikel 10.3.2 ‘Specifieke gebruiksregels’ luidende: ‘Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.’;
- wordt ingevoegd: artikel 10.4 ‘Afwijken van de gebruiksregels;
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.2 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan.
 - b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere eisen worden verbonden.’

In artikel 17 ‘Wonen’

- **wordt in artikel 17.2.1.g de term ‘artikel 17.2.1.c’ vervangen door ‘artikel 17.2.1.b’ en wordt ‘3 meter’ vervangen door ‘3,5 meter’.**

In artikel 19 ‘Algemene bouwregels’

- wordt aan artikel 19.b toegevoegd de tekst luidende: ‘en van op het dak aangebrachte opbouwen voor liftschachten en trappenhuizen, klimaatinstallaties en/of luchtbehandelingskasten in of zonder technische ruimten, gevelreinigingsinstallaties en dergelijke mits de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.’

In artikel 21 ‘Algemene aanduidingsregels’

- wordt artikel 21.1 vernummerd tot artikel 21.1.1.
- **wordt in artikel 21.1.1.b ‘28 meter’ door ‘22 meter’ vervangen;**
- **wordt artikel 21.1.1.h ingevoegd luidende: ‘Op een of meerdere plaatsen dient een onderdoorgang waarvan de onbebouwde hoogte niet minder dan 10 meter mag bedragen ter ontsluiting van het binnenterrein op de Oude Haagweg**
- **in artikel 21.1.1.e de tekst ingevoegd ‘met dien verstande dat ter hoogte van de bestemmingsgrens met de bestemming ‘Wonen’ de maximale bouwhoogte 4 meter mag bedragen tot 3,5 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens; 19 meter mag bedragen, in een afstand van 3,5 tot 11 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen; 22 meter in een afstand van 11 tot en met 18,5 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen; 25 meter tussen de 18,5 en 26 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen en 28 meter vanaf 26 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens mag bedragen’.**
- wordt artikel 21.1.2 ingevoegd luidende: ‘Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing Wro-zone-wijzigingsgebied 1’ is het bevoegd gezag bevoegd tot het wijzigen van het plan, als bedoeld in artikel 3.6.1. Wro, in die zin dat de bestemming ‘Bedrijf’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘Detailhandel volumineus’ waartoe een bouwvlak wordt toegevoegd of een bestaand bouwvlak wordt uitgebreid met een grondoppervlak van maximaal 220 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter.’
- artikel 21.2 wordt ingevoegd luidende: ‘Ter plaatse van gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 2’ is het bevoegd gezag bevoegd tot het wijzigen van het plan als bedoeld in artikel 3.6.1a Wro in de zin dat de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Centrum’ als bedoeld in artikel 4 met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de bouwgrenzen mogen worden verlegd;
 - b. alleen de volgende regels uit artikel 4 van dit bestemmingsplan worden aangepast:
 1. in de artikelen 4.1.a.1, 4.1.c.1 en 4.1.d.2 ‘6 meter’ door ‘8 meter’ wordt vervangen;
 2. artikel 4.1.a.2 wordt vervangen door: ‘het totaal bruto vloeroppervlak aan detailhandel mag niet meer dan 18.000 m² bedragen;
 3. artikel 4.1.a.3 wordt vervangen door: ‘van het totaal bruto vloeroppervlak aan detailhandel van niet meer dan 18.000 m² mag het bruto vloeroppervlak aan winkels in dagelijks aanbod niet meer dan 14.000 m² bedragen
 4. de artikelen 4.1.h en 4.1. in voorkomend geval kunnen vervallen;
 5. artikel 4.1.j; vervalt;
 6. artikel 4.2.1.c: wordt vervangen door: ‘op de gronden met de maatvoeringsaanduiding ‘maximale bouwhoogte van 10 meter’ mag maximaal 10% van de oppervlakte van dat vlak een bouwhoogte van niet meer dan 14 meter kennen’;
 7. artikel 4.2.1.e: wordt vervangen door: ‘er mogen niet minder gebouwde overdekte of onoverdekte parkeerplaatsen gebouwd worden dan overeenkomstig de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is berekend’;

8. artikel 4.2.1.g toegevoegd: 9(10). artikel 4.2.2.d wordt vervangen door: ‘met uitzondering van de toe- en uitritten van gebouwde parkeerplaatsen, die niet meer dan 12 meter mag bedragen’;;
9. artikel 4.2.2.i wordt vervangen door: ‘er mogen niet minder gebouwde overdekte of onoverdekte parkeerplaatsen gebouwd worden dan overeenkomstig de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is berekend’;
10. artikel 4.2.2.j wordt vervangen door: ‘de ontsluiting van de gebouwde parkeerplaatsen mag uitsluiten ter plaatse van de Treublaan of het Colijnsplein plaatsvinden.’

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 28 mei 2013,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen met het registratienummer
Ra 2013.223* Fam. Van den Assem
Ra 2013.230 K. Sekeris
Ra 2013.245* S. Guldenmindt
Ra 2013.284* Fam. Bruin niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van
Ra 2013.73 EKA Vastgoed IV B.V. met de nummers 73.3 en 73.4
Ra 2013.124 Wijvereniging/beraad Bohemen Waldeck Kijkduin met de nummers 124.4 en 124.6
Ra 2013.214 Simmons & Simmons LLP met de nummers 214.1 en 214.2 en
Ra 2013.218 FDJ Advocaten met het nummer 218.1 gegrond te verklaren en voor wat betreft de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Rosenberg betrekking hebbende regelingen:
 - Uitbreidingsplan 's-Gravenhage-West, vastgesteld bij raadsbesluit 20, d.d. 03-03- 1930;
 - Uitbreidingsplan Waldeck 1956, vastgesteld bij raadsbesluit 20, d.d. 26-11-1956;
 - Uitbreidingsplan Centrum-West II, vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 16-03-1964;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004.
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010.
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Rosenberg, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0162ARosenburg-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.BP0162ARosenburg-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.;

met dien verstande dat*:

Op de plankaart de specifieke bouwaanduiding – dakopbouw op de bebouwing aan het Notenplein met 2,5 meter wordt teruggedrukt ten opzichte van de achtergevel en begint kort achter de voorgevel. Voor die plekken die nader onderzoek vragen qua bezonning

wordt de aanduiding dakopbouw 2 (sba-dob2) voorgesteld. Plankaart (verbeelding) en regels (toevoegen nadere eisen) worden dienovereenkomstig aangepast.

Op de plankaart wordt geschrapt de specifieke bouwaanduiding – dakopbouw (sba-dob) voor de adressen: Alberdastraat 8-12, Pippelingstraat 158-162 en Okkernootstraat 26-30 en 23-29.

VI. dat bij het bestemmingsplan voor Rosenberg geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

De griffier.

De voorzitter.

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 27 juni 2013.**

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Rosenberg ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 25).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Rosenberg wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0162ARosenburg-40ON in NL.IMRO.0518.BP0162ARosenburg-50VA.