

Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216

>> Toelichting >> Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak >> 8.2 Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan/Inspraak

Plan: Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216
Status: concept
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0518.BP0171GBezuidenwg-50VA

Toelichting	Regels
-------------	--------

- Begin
- Vorige
- Volgende
- Omhoog

8.2 Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan/Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening van 27 maart tot en met 7 mei 2008 ter inzage gelegen. In deze periode is op 17 april 2008 een informatie-/inspraakavond gehouden. Het verslag dat daarvan is opgesteld is als bijlage van de toelichting opgenomen. In het kader van de inspraak zijn de volgende reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan ingekomen.

Sociaal-Economische Raad (SER), Bezuidenhoutseweg 60, 2509 LK Den Haag

In onze huidige huisvestingsstrategie gaan we ervan uit dat we rond het jaar 2010 een ingrijpende renovatie aan ons gebouw laten uitvoeren. Dit zal voornamelijk een opknapbeurt van onze technische installaties inhouden. We sluiten echter niet uit dat we op dat moment ook een aantal kwaliteitsverhogende zaken toevoegen aan ons pand. We denken hierbij in het bijzonder aan een verbetering in de zone tussen hoog- en laagbouw waarin ook de hoofdingang is gesitueerd en aan aanpassingen op ons parkeerterrein.

Op termijn zullen wij ook worden geconfronteerd met een herontwikkeling van onze kavel. Interne invloeden als autonome groei kunnen er toe leiden dat de SER meer ruimte nodig heeft. Een andere reden voor uitbreiding kan de wens vanuit de politiek of overheid zijn om andere soortgelijke organisaties onder te brengen op onze locatie. In beide gevallen zal dit leiden tot een noodzakelijke uitbreiding van het bouwvolume. (In de bijlage vindt u een door ons architectenbureau uitgewerkt visueel kader met daarin een mogelijkheid voor een uitbreiding van het aantal vierkante en kubieke meters.)

We verzoeken u onze voornemens te betrekken bij de verdere uitwerking en besluitvorming rondom het bestemmingsplan voor de Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216.

Reactie

De reactie is gelijklopend aan de reactie ad 6 in paragraaf 8.1 ten aanzien van hetzelfde onderwerp. Korteïdshalve wordt hiernaar verwezen.



Het plan om de oude huizenrij aan de Bezuidenhoutseweg, die onderbroken wordt tussen de nummers 96 en 106, door nieuwbouw aaneen te hechten, wordt door reclamant op zich gewaardeerd als een en ander maar harmonieert met het beschermde stadsgezicht.

Reclamant uit zijn bezorgdheid, over het voortbestaan van zijn recht op het overpad, over de parkeerplaats (van zijn achtertuin naar de straat). Reclamant vreest dat wanneer de huizenrij aan de straatkant aaneen gehecht wordt, de toegang van zijn achterhuis tot de straat wordt afgesloten.

Reactie

Uiteraard zal bij de behandeling van de bouwaanvraag rekening worden gehouden met de waarden van het beschermde stadsgezicht. Gelet op de genoemde waarden zal worden getoetst of deze past binnen de bestaande omgeving.

Binnen het bouwvlak ter plaatse van Bezuidenhoutseweg 100 zal een onderdoorgang mogelijk worden gemaakt om de bereikbaarheid van nummer 104 te garanderen.

Heemschut Bescherming Cultuurmonumenten, [Redacted], P.J. Blokstraat 4, 2313 ET Leiden

Het is de Bond Heemschut opgevallen dat voor het perceel Bezuidenhoutseweg 98 waar nu het pand 'Loos' staat, de voormalige oude stadsboerderij/melkhouderij, een bebouwingshoogte wordt toegestaan van 15 m. Zij geven aan dat dit niet past in het cultuur historische bepaalde gevelbeeld ter plaatse en bovendien strijdig is met de gewenste versterking van het beschermd stadsgezicht. Bond Heemschut verzoekt ons daarom de toegestane bouwhoogte voor de bebouwing op dit perceel te verlagen tot maximaal die van de bestaande bebouwing.

Tevens bestaat thans op deze plek een openbare verbinding van de Bezuidenhoutseweg naar het Haagse Bos. Bond Heemschut pleit er voor dat deze verbinding in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Reactie

In de Structuurvisie is bepaald dat langs doorgaande wegen in minimaal 5 bouwlagen moet worden gebouwd. De Bezuidenhoutseweg is een doorgaande weg. Bijna alle bebouwing ter plaatse is reeds minimaal 5 lagen hoog. Een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen is derhalve stedenbouwkundig geïndiceerd.

In de studie “Routes en entrees Haagse Bos” in opdracht van Staatsbosbeheer Regio West is aangegeven dat er aan de zijde van de Bezuidenhoutseweg (binnen het bestemmingsplangebied) twee mogelijke entrees zouden kunnen komen. Een daarvan loopt over het parkeerterrein ter plaatse van nr. 100. De gemeente Den Haag heeft echter aangegeven dat deze entree beter in de openbaar toegankelijke ruimte tussen nr. 116 en het zorgcentrum gesitueerd zou kunnen worden. Het bestemmingsplan maakt deze entrees niet onmogelijk.

Reclamant is van mening dat in het plan op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met het beschermd stadsgezicht. Wat hem nog wel het meeste heeft verbaasd, is dat niet de bestaande situatie die nu juist de voornoemde bescherming behoeft, het uitgangspunt is geweest voor de bepaling van toegestane hoogte, diepte en volumen van de bebouwing ter plaatse, maar een voorliggend bouwplan ter plaatse van nummer 98. Dit is volgens hem ten principale onjuist en houdt noch rekening met de esthetische aspecten noch met de belangen van de bewoners/eigenaren van de panden ter weerszijden van nummer 98, die zich allen de afgelopen jaren kosten noch moeite hebben bespaard om de panden te restaureren en waar mogelijk in oorspronkelijke staat terug te brengen.

Reclamant vindt het ondenkbaar dat de gerestaureerde panden met vele meters verhoogd en verdiept worden zonder het karakter ervan aan te tasten. Ook het aanzicht van de bestaande bebouwing wordt hiermee bedorven en de grootte van de nieuwbouw zou, als gevolg hiervan planschade opleveren, ten nadele van de aanpalende panden die bezonning en een fraai uitzicht zullen verliezen.

Reactie

In de Structuurvisie is bepaald dat langs doorgaande wegen in minimaal 5 bouwlagen moet worden gebouwd. In de Structuurvisie is bepaald dat langs doorgaande wegen in minimaal 5 bouwlagen moet worden gebouwd. De Bezuidenhoutseweg is een doorgaande weg. Bijna alle bebouwing ter plaatse is reeds minimaal 5 lagen hoog. Een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen is derhalve stedenbouwkundig geïndiceerd. Er is dus niet gekozen voor deze maximale bouwhoogte bij de toetsing van dit bouwplan.

Of het ingediende bouwplan waar reclamant over spreekt voldoet aan de waarden van het beschermde stadsgezicht en of het past binnen de bestaande omgeving zal worden beoordeeld bij de behandeling van de bouwaanvraag. In een bestemmingsplan kunnen geen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van een bouwwerk.

Gezien de standaard diepte van het bouwvlak wordt niet voldaan aan het verzoek de diepte aan te passen. De achtergevelrooilijn verschilt per pand omdat de panden vaak afzonderlijk gebouwd zijn en de mogelijkheid tot vergroting van de panden niet uitgesloten wordt. Bovendien zijn de aan- en uitbouwen niet meer als zodanig herkenbaar en daarom worden ze als onderdeel van het hoofdgebouw gezien. Het bouwvlak is groter gemaakt om de mogelijkheden tot vergroting van de panden mogelijk te maken.

Reclamant is het niet eens met de wijze waarop het gebied wordt voorzien van regels die maar moeten worden geaccepteerd. Wel kan hij zich vinden in de regels ten aanzien van het stadsgezicht/bouwvolume, maar zeker niet ten aanzien van het gebruik. Hij verzoekt de gemeente om dit juridisch te toetsen.

Hieronder volgen inhoudelijke kanttekeningen gemaakt door reclamant:

- De mogelijkheid open te houden tot het aanleggen van bruggetjes naar het Haagse Bos. Achter nummer 108 heeft er ook één gelegen. Reclamant verwijst naar oude prenten. Verder zijn er nog oude waterputten. De aanwezigheid en het gebruik dienen gegarandeerd te blijven.
- De uitbouw ter plaatse van Bezuidenhoutseweg 108b heeft volgens de uitgiftetekening een groter oppervlak. De toenmalige aanwezige oven is gesloopt en dient als serre wederom terug gebouwd te kunnen worden. Maken van een erker op de eerste verdieping, valt in een ander plangebied.
- Parkeren op de eerste woonlaag en op het achtergebied moet mogelijk zijn en niet opgesoupeerd door één partij.
- Het aanwezige plantsoen aan de voorzijde van de Mariakerk, dient als parkeerruimte te worden toebedeeld aan de gebruikers van de Bezuidenhoutseweg overzijde. Reclamant is bereid deze grond te kopen.
- Toename parkeerdruk door het toestaan van een extra bouwlaag op de school verzoekt reclamant om te zetten in een extra betaling in het parkeerfonds voor de bouw van een ondergrondse garage onder de Koningin Mariaaan.
- Reclamant vindt dat er geen beperkingen moeten worden gesteld aan het zakelijk gebruik van panden op de verdiepingen. Achteruitbouw 108b had een meelzolder op de eerste verdieping. Zakelijk gebruik beneden en

boven moet mogelijk zijn. No. 116 is sedert lange tijd in gebruik en wordt verhuurd als kamerverhuurbedrijf.

- Open grond gelegen tussen 114/116 en het bejaardentehuis dient een zodanige invulling te krijgen dat er geparkeerd kan worden en bebouwd met een vrije bestemming, doch zodanig dat er een vloeiende overgang is tussen de oud en nieuwbouw. Dus de grens dient hierop te worden aangepast. De reden van de vrije bestemming is dat vermoedelijk een recht van overbouw gekocht zal moeten worden van de bejaardentehuis om tot een redelijk bouwplan te kunnen komen.
- Alhoewel het niet direct in een bestemmingsplan thuis hoort dient samenvoegen en splitsing in appartementsrechten te zijn toegestaan.

Reclamant blijft van mening dat gezien de grondopbrengsten in het Beatrixkwartier en de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad in zijn geheel, de gemeente de kans moet grijpen om de huidige doorgang bij "de boerderij" van de familie Van der loos te behouden en om te vormen tot een goede toegang tot het Haagse Bos en terugbouw van het in ca 1940 gesloopte markante gebouw van sociëteit "De Witte".

Reactie

Het feit dat niet overal algemeen gebruik wordt toegestaan heeft niet te maken met de ligging van het gebied binnen een rijksbeschermd stadsgezicht, maar heeft te maken met het feit dat niet alle functies overal wenselijk zijn en dat bovendien in het kader van lucht- en geluidsonderzoek noodzakelijk is te weten welke functies waar zijn toegestaan in verband met verschillen in verkeersaantrekkende werking en de noodzaak te weten waar gevoelige functies gerealiseerd kunnen worden.

Inhoudelijke kanttekeningen:

- *Het water gelegen tussen onderhavig plangebied en het Haagse Bos maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos. In dat bestemmingsplan heeft het water de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden water'. Binnen die bestemming is de realisatie van bruggen toegestaan. De eventueel aanwezige waterputten op particulier terrein zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zonder meer in de bestemming zijn toegelaten.*
- *De door de reclamant genoemde erker aan de achterzijde is in principe binnen het bouwvlak te realiseren.*
- *Parkeren op de eerste woonlaag is niet toegestaan. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat parkeren geheel verdiept (dus onder maaiveld) wordt gerealiseerd. In situaties waarbij een geheel verdiepte parking niet mogelijk is, is een half verdiepte parking maximaal 0,90 m boven peil voorstelbaar. Op het achtergebied van de percelen in de bestemming [Gemengd-2](#) aan de Bezuidenhoutseweg is per perceel een maximum oppervlak aan ondergrondse parkeervoorzieningen aangegeven. Om het "tuinkarakter" zoveel mogelijk te handhaven is dit slechts mogelijk tot maximaal 70% van het gehele bestemmingsvlak.*
- *De Mariakerk is gelegen aan de overzijde van de Bezuidenhoutseweg en maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied. Het is niet mogelijk bepalingen op te nemen voor gronden die buiten het plangebied zijn gelegen.*
- *Indien de school gaat uitbreiden zal moeten worden voldaan aan de door de gemeente bepaalde parkeernormen. Op welke wijze ze daaraan voldoen zal beoordeeld moeten worden op basis van een eventuele bouwplanprocedure.*
- *Versterken van de woonfunctie in dit deel van Bezuidenhout betekent dat de verdiepingen alleen maar gebruikt mogen worden voor woonfuncties. De betrokken panden zijn destijds in de verkoop gegaan als gemengde bebouwing met wonen op de verdiepingen. Dit gebruik strookt met het gemeentelijk beleid t.a.v. versterken van de woonfunctie. Indien sprake is van een kamerverhuurbedrijf, past dit binnen de bestemming wonen. Ook bedrijf/beroep aan huis past binnen deze bestemming. Tevens is binnen de bestemming [Gemengd-2](#) een maatschappelijke functie op de verdiepingen toegestaan.*
- *Er wordt geen bebouwing toegestaan tussen nr.114/116 en het verzorgingstehuis om de mogelijkheid open te houden om op die locatie een doorgang naar het Haagse Bos te realiseren.*
- *Zoals al aangegeven in de eerste alinea van deze reactie is het toestaan van een vrije bestemming niet mogelijk.*
- *Zoals reclamant zelf al aangeeft is het samenvoegen en splitsing van appartementsrechten niet iets dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.*

In de studie "Routes en entrees Haagse Bos" (in opdracht van Staatsbosbeheer Regio West) is aangegeven dat aan de zijde van de Bezuidenhoutseweg (binnen het bestemmingsplangebied) twee mogelijke entrees zouden kunnen komen. Één daarvan loopt over het parkeerterreintje ter plaatse van nr. 100 en naast nr. 98. De gemeente Den Haag heeft aangegeven dat deze entree beter in de openbaar toegankelijke ruimte tussen nr. 116 en het zorgcentrum gesitueerd zou kunnen worden.

De mogelijkheid om het in ca 1940 gesloopte markante gebouw van sociëteit "De Witte" in het Haagse Bos terug te bouwen kan niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen worden. In het bestemmingsplan Koekamp – Haagse Bos is de mogelijkheid opgenomen om een zomerpaviljoen te realiseren.

