



Gemeente Den Haag

rv 89
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
DSO/2009.1492
RIS 164471_090707

GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 3 maart 2009 (rm 2009.050, RIS 161863, nr. DSO/2009.211) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216 toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Bezuidenhout en omvat de gronden en de bebouwing tussen de Bezuidenhoutseweg en het Haagse Bos vanaf het Ministerie van Economische Zaken tot aan de Laan van Nieuw Oost Indië.

- Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld op grond van de volgende overwegingen:

- Het gebied is aangewezen als (rijks)beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988. De aanwijzing van het Haagse Bos heeft plaatsgevonden bij besluit van 6 september 2003. Ingevolge het bepaalde in artikel 36 van de Monumentenwet dient ter bescherming van een beschermd stads- en dorpsgezicht een bestemmingsplan te worden vastgesteld.
- Het plangebied is tevens een zogenaamde 'witte vlek' (een gebied waarvoor nog geen bestemmingsplan geldt). Op 14 december 2006 is een motie aangenomen waarin de raad heeft verzocht ten behoeve van alle 'witte vlekken' binnen de gemeentegrenzen een voorbereidingsbesluit (Vb) te nemen met als uitgangspunt daarbij, dat binnen de werkingssfeer van het Vb (twee jaar) de beschermingswerking van het Vb wordt overgenomen door dat van een ontwerp-bestemmingsplan.

Op 29 maart 2007 (rb 39) is voor deze gebieden een voorbereidingsbesluit genomen.

Het bestemmingsplan strekt derhalve ter uitvoering van de wettelijke verplichting op grond van de Monumentenwet en het Voorbereidingsbesluit 'witte vlekken', dit mede in relatie tot de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die verplicht tot actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Volgens de nota 'Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020', die op 14 december 2006 is vastgesteld, heeft het plangebied prioriteit I, omdat de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening hierop van toepassing zijn.

- Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande waarden, kwaliteiten en kenmerken van het plangebied te beschermen. Het plan 'bevriest' de bestaande situatie echter niet. De bebouwingsmogelijkheden worden iets verruimd. Het betreft concreet een uitbreiding met een aantal woningen eventueel in combinatie met een andere functie op de begane grond ter hoogte van Bezuidenhoutseweg 98 en het verhogen van de toegelaten hoogte van het schoolgebouw (Zandvlietcollege) met een extra bouwlaag, alsmede een uitbreidingsmogelijkheid van het z.g. SER-gebouw. Daarnaast geeft het bestemmingsplan gestalte aan de ambitie uit de Structuurvisie om langs doorgaande wegen en groen bebouwing in vijf lagen mogelijk gemaakt te worden. De Bezuidenhoutseweg is een doorgaande weg. Gedeeltelijk is de bestaande bebouwing hierlangs al vijf lagen. Waar dit niet het geval is, wordt in dit bestemmingsplan bebouwing in vijf lagen toegestaan.

PROCEDURE

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 9 maart 2009 is het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Tegelijkertijd is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden. Aan degenen die op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd hebben, is de kennisgeving van de terinzagelegging met daarbij een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 maart tot en met 23 april ter inzage gelegen in het Gemeentelijk ContactCentrum en het Stadsdeelkantoor Haagse Hout. Het ontwerp-bestemmingsplan

was tegelijkertijd in te zien op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart S 10583 en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, de raad bij raadsmededeling d.d. 3 maart 2009 (rm 2009.050, RIS 161863) reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN REACTIES BRO / ZIENSWIJZEN (WRO)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam en adres</u>
Ra 2009.42	VROM-Inspectie Regioafdeling Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
Ra 2009.49	Maison de la foret, [REDACTED] Bezuidenhoutseweg 116, 2594 AZ Den Haag
Ra 2009.56	Bewonerscommissie Boze Emma, [REDACTED] Adelheidstraat 21-23, 2595 EA Den Haag
Ra 2009.69	[REDACTED] Bezuidenhoutseweg 108, 2594 AZ Den Haag
Ra 2009.201	Haags Monumentenplatform, [REDACTED] Delistraat 11, 2585 VW Den Haag
Ra 2009.210	Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V., [REDACTED] Hoge Nieuwstraat 27, 2514 EK Den Haag
Ra 2009.211	Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V., [REDACTED] Hoge Nieuwstraat 27, 2514 EK Den Haag
Ra 2009.212	Sociaal Economische Raad, [REDACTED], Postbus 90405, 2509 LK Den Haag

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

Ra 2009.42 VROM-Inspectie Regio Zuid-West

VROM-Inspectie heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ligt het ontwerp van het bestemmingsplan "Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216" tot 23 april 2009 ter inzage. Op 12 maart 2009 ontving ik uw ontwerp-bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is voor mij aanleiding om de volgende zienswijze naar voren te brengen. De onderwerpen van de zienswijze zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1). Voorliggend ontwerp-bestemmingplan is niet in overeenstemming met belang (09) Borging milieukwaliteit en externe veiligheid. Het plan doorkruist hiermee het nationaal belang zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Nationaal belang (09) Borging milieukwaliteit en externe veiligheid

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan biedt in het geheel geen inzicht in het milieu-aspect externe veiligheid. Reeds in mijn rijksreactie van 24 april 2008 kenmerk 2008044587-LHE in het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heb ik deze opmerkingen gemaakt. Daarbij heb ik u geadviseerd dat ook indien externe veiligheid voor het plangebied niet van betekenis is, dat in de toelichting te vermelden. In de brief, waarmee u het ontwerpbestemmingsplan op 9 maart 2009 aan mij heeft aangeboden, geeft u aan dat uw antwoord op onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 8 betreffende het gevoerd overleg en inspraak. Tot mijn verbazing geeft u in hoofdstuk 8 aan dat van mijn inspectie geen reactie is ontvangen en bent u ook niet op andere wijze inhoudelijk ingegaan op mijn reactie in het vooroverleg. Inhoudelijk knelt het gemis van een antwoord op mijn reactie in het vooroverleg des te meer, nu uit uw toelichting op het bestemmingsplan Bezuidenhout-Noord blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied over de Utrechtsebaan vervoer van LPG plaatsvindt. Gezien de vele kantoorbestemmingen is de kans redelijk aanwezig dat dit vervoer van gevaarlijke stoffen effect heeft op het groepsrisico binnen het plangebied. Ik adviseer u in beeld te brengen of en in welke mate het groepsrisico toeneemt dan wel de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden en daarover zo nodig te verantwoorden. Ik verzoek u deze zienswijze bij de vaststelling van het plan te betrekken."

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

Omtrent deze reactie heeft overleg met de Vrom-inspectie plaatsgevonden. Hierbij is onder andere van gemeentewege aangegeven dat er sprake is van een gecompliceerde situatie. Tijdens dit overleg lag het accent op het aspect externe veiligheid. Het deel van de Utrechtsebaan tot afrit 3 (naar Voorburg en Binckhorst) is aangewezen als Route gevaarlijke stoffen. De Utrechtsebaan nabij het plangebied maakt derhalve geen deel uit van genoemde route. Handhavingsacties zijn in gang gezet maar hebben nog niet geheel tot het gewenste resultaat geleid. Chauffeurs die eerst Voorburg aandoen, kunnen veelal via de Utrechtsebaan sneller de daaropvolgende bestemmingen in Den Haag aandoen dan via de daarvoor aangewezen route die beduidend langer en tijdrovender is. In het kader van dit bestemmingsplan kan deze problematiek echter niet worden opgelost. Eventuele verbeteringen moeten wellicht worden gezocht in de aanpassing van bebording en/of van de aangewezen route gevaarlijke stoffen. Dit vergt nader overleg en afstemming met het ministerie van Verkeer en Waterstaat en met de gemeente Leidschendam -Voorburg. De gemeente Den Haag zal de ontwikkelingen nauwlettend blijven volgen, om een verbetering t.o.v. de huidige situatie te bewerkstelligen. Naar aanleiding van de zienswijze en bovengenoemd overleg, wordt in hoofdstuk 4 van de toelichting een paragraaf Externe veiligheid toegevoegd. Op verzoek van het college en tegemoetkomend aan de wens van de Vrom-inspectie, heeft de Hulpverleningsregio Haaglanden aanvullend geadviseerd over eventuele maatregelen die getroffen dienen te worden. De door deze instantie aanbevolen maatregelen liggen op het vlak van handhaving en bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten. De maatregelen staan het bestemmingsplan niet in de weg. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond in zoverre dat in de toelichting hoofdstuk 4 zal worden aangevuld met een paragraaf Externe Veiligheid en dat aan Hulpverleningsregio Haaglanden advies is gevraagd met betrekking tot de externe veiligheid bij de Utrechtsebaan. Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2009.49 Maison de la forêt, [REDACTED]

[REDACTED] heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Naar aanleiding van het telefonisch onderhoud met één van uw collega's stuur ik u de volgende brief. Al sinds Oktober 2003 exploiteer ik een restaurant in een pand gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 116. Na inzien van het concept bestemmingsplan zoals door u opgesteld staat ons restaurant niet vermeld. Volgens de indeling van uw plan valt ons restaurant onder de categorie 3. In de nieuwe situatie zou ons bedrijf exploitatie moeten komen te vervallen tot categorie 1. Om deze reden maak ik bezwaar tegen deze verandering zoals aangegeven in uw concept. Vriendelijk zou ik u willen verzoeken om in het concept ons restaurant op te nemen onder categorie 3".

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

De categorie in de regels van het bestemmingsplan zal op de gevraagde wijze worden aangepast. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2009.56 Bewonerscommissie Boze Emma, [REDACTED]

Bewonerscommissie Boze Emma heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Gezien de plankaart bij genoemd ontwerp-bestemmingsplan, die ons als burgers van Den Haag is toegestuurd, zitten we blijkbaar op de tweede rang. Een van oorsprong gekleurde kaart die ons in zwart-wit en grijs tinten wordt toegestuurd is in detail moeilijker te bekijken dan de oorspronkelijke omdat sommige grijsnuances in verschillende vlakken nauwelijks van elkaar te zijn onderscheiden terwijl de betekenis ervan wel zeer verschillend is. Het is voor de toekomst aan te bevelen alle burgers en instanties die een ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd krijgen ook te voorzien van een gekleurde plankaart. Het gevoel van te zitten op de tweede rang wordt nog eens versterkt door de manier waarop zinvolle opmerkingen c.q. bezwaren bij het voorontwerp van bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan van omwonenden, Heemschut Bescherming Cultuurmonumenten, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, en onze bewonerscommissie Boze Emma in feite alleen maar luchtigjes terzijde worden geschoven, terwijl bijvoorbeeld de SER zomaar ruim baan krijgt om op grond van vage argumenten uit te mogen breiden. Het is ons inziens dan ook treurig gesteld met de inspraak in Den Haag, iets dat in de gemeente de laatste tijd jammer genoeg niet alleen van onze kant wordt geconstateerd. Wij zijn dan ook zeer ongelukkig met dit ontwerp-bestemmingsplan dat ook nog een verslechtering betekent ten opzichte van het voorontwerp. In het algemeen gesteld wordt lippen-dienst bewezen aan formuleringen als "behoud en herstel", "behoud en versterken van het te beschermen stadsgezicht", "handhaven en versterken van het groene karakter van het gebied" en "geen onevenredige afbreuk aan Het Haagse Bos als beschermd stadsgezicht", terwijl ondertussen het vergroten van kantoren en andere panden wordt mogelijk gemaakt en meer parkeervoorzieningen aan de boskant kunnen worden gerealiseerd. Met name ten aanzien van de SER hebben wij het gevoel dat een spel wordt gespeeld dat alleen door de nauwkeurige lezer enigszins te doorgronden is. Puntsgewijs hebben wij de volgende opmerkingen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Vijf bouwlagen

Onder argumentatie dat de Bezuidenhoutseweg een doorgaande weg is, wordt bebouwing in 5 lagen toegestaan. Op p.18 wordt diezelfde Bezuidenhoutseweg echter een wijkontsluitingsweg genoemd en op p.19 een hoofdverkeersader "behoudens het deel tussen de Boslaan en Laan van Nieuw Oost-Indië", welk deel nu juist valt ander het ontwerp-bestemmingsplan. Wat is die Bezuidenhoutseweg nu eigenlijk en hoe valide is de argumentatie voor bebouwing in 5 lagen nu eigenlijk? Daar komt nog bij dat op p.16 het gedeelte van de Bezuidenhoutseweg vanaf de Koningin Mariaalaan in de richting van de Laan van NOI wordt aangemerkt als "straatwand met een stedenbouwkundige waarde" en dat bij vervanging moet worden voldaan aan "de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht, ten einde de eenheid van een straatwand te behouden". De conclusie lijkt ons duidelijk: 5 bouwlagen is niet geïndiceerd, zoals herhaaldelijk in het ontwerp wordt gesteld, en gezien het beschermd stadsgezicht ook ongewenst.

Diepte en hoogte van bouwvlakken

Bovenaan p.39 wordt gesuggereerd dat er een standaard diepte voor bouwvlakken zou zijn aan dit deel van de Bezuidenhoutseweg en dat daarom niet wordt voldaan aan het verzoek van een reclamant tot een kleinere toe te stane bouwdiepte ter plaatse van nr.98 om zo de mogelijkheid tot vergroting van de panden mogelijk te maken. Wij zijn het hier volstrekt mee oneens en sluiten ons geheel aan bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) ten aanzien van specifieke maatbestemming waar nog sprake is van openheid en/of een tuinstructuur (p33/34). In het ontwerp wordt beweerd dat de aan- en uitbouwen niet meer als zodanig herkenbaar zijn en daarom als onderdeel van het hoofdgebouw worden gezien (p.35). Dit is een doelredenering die de feitelijke situatie geheel miskent. Nota bene wordt op p. 11 hoog opgegeven van het tuinhuis uit 1888 dat nog in de tuin van nr. 112/112a staat en vanaf het wandelpad in het Haagse Bos is te zien. Het lijkt er op dat de onwil om tot een specifieke maatbestemming over te gaan, is ingegeven door het idee om ter plaatse van nr.98 een, in onze ogen, te forse bebouwing mogelijk te maken, terwijl het argument dat de achtergevelrooilijn per pand verschilt ook gebruikt kan worden om juist een minder grote bouwdiepte toe te staan gezien de veel kleinere bouwdiepten van de al bestaande panden rondom het perceel nr.98.

Parkeren aan boskant

Onder de bestemming GD-2 worden onder bepaalde voorwaarden parkeervoorzieningen toegestaan. Deze voorzieningen zouden zich aan de boszijde moeten bevinden. Dit verhoudt zich naar onze mening niet tot hetgeen in hoofdstuk 2 onder 2.3 wordt gestipuleerd ten aanzien van de "visuele en functioneel-historische relatie met het Haagse Bos". Bovendien wordt op p.34 gemeld dat parkeren wordt toegestaan "aangezien daar in de bestaande situatie op het merendeel van de kavels binnen deze bestemming reeds sprake van is". Deze bewering is wat betreft de visuele realiteit bovengronds geheel in tegenstrijd met de werkelijkheid. Alleen aan de achterkant van de Bezuidenhoutseweg nr.50 en onder het verzorgingstehuis bij nr.216 bevinden zich, vanuit het Haagse Bos, zichtbare parkeergelegenheden. Daarnaast is er nog één kavel waar indertijd een illegale parkeervoorziening is gecreëerd. De totale lengte van deze parkeervoorzieningen, inclusief de illegale en gemeten langs de sloot die de scheiding met het Haagse Bos vormt, is nog geen 50 m. Er wordt ons inziens dus getracht met oneigenlijke argumenten meer parkeervoorzieningen te forceren binnen het ontwerp bestemmingsplan. In feite zou binnen het ontwerp de genoemde illegale parkeervoorziening zelfs moeten worden wegbestemd en zou er juist geen verruiming van de parkeermogelijkheid moeten worden toegestaan. Ook hier weer bekruipt ons het gevoel dat deze verruiming te maken heeft met beoogde ontwikkelingen ter plekke van nr.98. Dat gevoel wordt nog versterkt door de bewering op p.18 dat bij de bouwhoogte op het perceel nr. 98 vanwege het behoud en versterken van het te beschermen stadsgezicht aansluiting wordt gezocht bij de direct aan de locatie grenzende bebouwing. Uitgaande van een bouwhoogte van 15 meter en de rechts aan de locatie grenzende bebouwing met een hoogte van 10 meter is deze bewering dus van nul en generlei waarde. In verband hiermee valt er nog iets merkwaardigs op. Onder de bouwregels voor GD-2 wordt op p.59 bij artikel 4.2.1d. vermeld: "ten behoeve van een gebouwde parkeervoorziening mag van de gronden ten hoogste 70% worden bebouwd". In het voorontwerp-bestemmingsplan was dit echter nog 50%. Er wordt in het geheel niet duidelijk gemaakt waarom deze wijziging is aangebracht. Uit de plankaart kunnen wij bovendien niet goed opmaken of er hier ook een bouwvlak is aangegeven. Uitermate verwarrend is het verder om op p.40 te lezen dat bij de bestemming GD-2 per perceel een maximum oppervlak aan ondergrondse parkeervoorzieningen van 70% geldt om het tuinkarakter zoveel mogelijk te behouden en op p.41 en 59 tegen te komen dat een volledig ondergrondse parkeervoorziening maximaal 100% van de gronden mag beslaan. De toevoeging 'maximaal' bij 100% is ons inziens overigens volstrekt overbodig.

Concluderend geldt dus dat wij tegen de verruiming van de parkeermogelijkheid zijn, dat de huidige illegale parkeervoorziening aan de kant van het Haagse Bos zou moeten verdwijnen en dat, indien er ter plekke van nr.98 een parkeervoorziening moet worden getroffen dit slecht is toegestaan onder de strikte voorwaarde dat de beleving vanuit het Haagse Bos onaangetast blijft en dat de in het ontwerp voorgestelde parkeeroppervlakpercentages weer worden teruggebracht naar die van het voorontwerp.

Zandvlietcollege

In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt op p.11 aangegeven dat "wordt bekeken of de school wellicht in de toekomst geherhuisvest kan worden op een andere locatie". In het onderhavige plan wordt hiermee echter geen rekening gehouden omdat de plannen nog niet concreet genoeg zijn. Waarom er dan wel ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de school met een extra bouwlaag is ons een volstrekt raadsel, zeker als op p.19 valt te lezen dat het Zandvlietcollege in het Integraal Huisvestingsplan noch op de nominatie staat om verplaatst te worden, noch in aanmerking komt voor uitbreiding. Het is ons bekend dat bij de voorbereidingen van dit bestemmingsplan de school te kennen had gegeven een extra bouwlaag te behoeven in verband met een andere inrichting van de lesactiviteiten. Kennelijk is dit nu niet meer aan de orde want in het ontwerp wordt geen reden aangevoerd voor het toestaan van een extra bouwlaag. Wel wordt op p. 28 gesteld dat een toevoeging "geen negatieve effecten zal hebben op het naast het plangebied gelegen Haagse Bos". Of dit ook inderdaad het geval zal zijn, vinden wij zeer de vraag. De school vormt nu al een massieve, donkere wand en dat zal naar onze mening met nog een verdieping er op bepaald niet verbeteren. Al met al vinden wij dat, gezien de zeer onduidelijke plannen en toenemende schaduwwerking op het Haagse Bos bij een extra verdieping, geen toestemming moet worden opgenomen voor die extra bouwlaag.

SER-gebouw

Wij zijn ten eerste verrast en verbaasd dat de SER in dit ontwerp ineens toestemming krijgt voor een uitbreiding met maar liefst 12.000 m² kantoorruimte, terwijl er zo mooi op p. 17 staat: "Voor het plangebied is handhaven en versterken van de woonfunctie aan de Bezuidenhoutseweg uitgangspunt". Dit uitgangspunt in het ontwerp wordt dus in hetzelfde ontwerp geheel onderuit gehaald! De basis waarop genoemde kantooruitbreiding stoelt, is bovendien flinterdun. Aangegeven wordt op p. 37 dat men op termijn zal worden geconfronteerd met een herontwikkeling van de kavel, dat invloeden van autonome groei kunnen leiden tot meer ruimtebehoefte, alsmede een mogelijke politieke wens soortgelijke organisaties op één locatie onder te brengen. Dit is allemaal zeer vaag en elke cijfermatige onderbouwing ontbreekt. Hierbij lijkt het ook legitiem de vraag stellen waarom juist de SER-locatie de meest geschikte en de enige zou zijn om ook die andere organisaties onder te brengen. Uiteindelijk kan ook de SER verplaatst worden. Ten aanzien van het Zandvlietcollege wordt geconstateerd dat de toekomst nog te onduidelijk is om in het bestemmingsplan mee te nemen, mede gelet op de horizon van tien jaar, maar bij de SER zijn de vage ideeën blijkbaar wel concreet genoeg. Wij hebben de indruk dat hier met twee maten wordt gemeten. Afgezien nog daarvan is een dergelijk groot extra kantoorvolume op deze plek onacceptabel. Hoe een en ander kan worden ingevuld, is verder ook zeer mistig. In het ontwerp bestemmingsplan is (p.41) "het bouwvlak vervangen door een bebouwingspercentage over het hele bestemmingsvlak met in het bestemmingsvlak twee zones waarin gebouwd mag worden en waarvoor een maximale hoogte is aangegeven (34m en 21m)" en mag "het bouwvlak tot het op de plankaart aangegeven percentage (45%) worden bebouwd". Het is geheel onduidelijk tot wat voor soort bouwmassa's dit kan leiden en is dus ook niet te overzien tot welke, mogelijk negatieve, effecten dit kan leiden op het naast het plangebied gelegen Haagse Bos. Wij maken er bezwaar tegen dat op vage gronden dergelijke ongewisse gevolgen worden toegestaan en dat tot 21 m hoogte mag worden gebouwd op het rechter bestemmingsvlak omdat, zoals op p. 37 wordt beweerd, "een deel van het kantoor aan de oostzijde ook SER-gebouw is en 21m hoog". Die 21 m geldt slechts voor het gedeelte van het gebouw direct liggend aan de Bezuidenhoutseweg, terwijl dit deel nota bene nog nooit door de SER zelf is betrokken ondanks de bewering dat het prachtige stadspaleisje dat er destijds stond moest wijken omdat de SER ruimtegebrek had. Aan de kant van het Haagse Bos is de rest van de oostzijde een stuk lager dan 21m. Overigens is het bekend dat binnen een paar jaar het Ministerie van EZ intrekt bij het dan gerenoveerde Ministerie van LNV. Dit zou dus een uitgelezen kans zijn om het leegkomende gebouw van EZ te betrekken bij de mogelijke uitbreiding van de SER.

Queens House

Het is interessant dat ter plaatse van het zogenaamde Queens House zo te zien de bestemming GD-1 is aangegeven. In de onderbouw bij de appartementen bevinden zich thans kantoorruimten die gedeeltelijk in gebruik zijn bij o.a. de Nationale Ombudsman en die gedeeltelijk leeg staan. Het thans leegstaande deel alleen is al 19.000 m². Hoe verhoudt dit zich tot de bijbehorende bestemmingsomschrijving van GD-1? Moeten wij hieruit de conclusie trekken dat de kantoren in Queens House hun laatste tijd hebben gehad? En hoe verhoudt dit zich tot de door de SER geclaimde extra kantoorbouw terwijl direct ernaast kantoorruimte beschikbaar is?

Groen

Het bestemmingsplangebied behoort tot het gebiedstype "Gemengd werken" en "Groene hoofdstructuur en water". Voor beide gebiedstypen geldt voor het onderdeel "Natuur" dat de gemeentelijke ambities maximaal zijn. Hierboven hebben we aangegeven dat diverse onderdelen van het ontwerp-bestemmingsplan negatieve invloed zullen gaan krijgen op de beleving van het Haagse Bos en mogelijk door schaduwwerking ook op delen van het Haagse Bos zelf. Ons inziens strookt dit niet met het hierboven aangehaalde ambitieuze uitgangspunt van de gemeente.

Staatsbosbeheer

Het is ons opgevallen dat in de lijst van instanties waaraan het voorontwerp-bestemmingsplan is toegestuurd Staatsbosbeheer ontbreekt. Het is verleidelijk dit op te vatten als een illustratie van de lippendienst zoals we die in de aanhef van onze reactie hebben benoemd. Vooralsnog vertrouwen wij erop dat via het circuit van de inspraak het ontwerp bestemmingsplan nog de benodigde aanpassingen zal ondergaan".

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

De plankaart is opgesteld conform de landelijk digitale standaard SVBP 2008. Op de website van de gemeente Den Haag is een PDF-bestand van de kaart in kleur in te zien.

Vijf bouwlagen:

Zoals in de toelichting staat vermeld volgt de wens om langs doorgaande wegen bebouwing in minimaal 5 bouwlagen toe te staan uit de structuurvisie Den Haag 2020. Op een kaart behorend bij dit beleid zijn de doorgaande wegen ingetekend. De Bezuidenhoutseweg is daarop als doorgaande weg aangeduid. Een groot deel van de bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg kent al een bouwhoogte van 5 bouwlagen. Een bouwhoogte van 5 bouwlagen (oftewel 15 meter) op plaatsen waar de bouwhoogte nu iets lager is wordt daarom niet als een aantasting van stedenbouwkundige waarde van het gebied gezien. Overigens betekent een maximale bouwhoogte van 15 meter niet automatisch dat de bebouwing uit 5 bouwlagen bestaat. Veel bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg kent een verdiepingshoogte die hoger is dan de 3 meter waar standaard mee gerekend wordt, waardoor het aantal bouwlagen veelal minder is dan 5, terwijl de bouwhoogte wel rond de 15 meter is. Het is aan welstand om er op toe te zien dat nieuwe bebouwing qua verdiepingshoogten/gevelindeling aansluit op de bestaande bebouwing.

Diepte en hoogte van bouwvlakken:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen voor wat betreft de diepte van het bouwvlak ter hoogte van de Bezuidenhoutseweg 98 aansluiting te zoeken bij de naastgelegen panden binnen dezelfde bestemming. De maximaal toegestane diepte is dus voor alle panden binnen deze bestemming gelijk en is niet gekozen om het initiatiefnummer van het bouwplan ter hoogte van nummer 98 ter wille te zijn.

Parkeren aan de boskant:

In de regels wordt mogelijk gemaakt om binnen de bestemming Gemengd-2 ofwel een volledig ondergrondse parkeervoorziening te realiseren die max. 100% van de gronden beslaat ofwel een halfverdiepte parkeervoorziening tot een maximale bouwhoogte van 0.90 meter boven peil die maximaal 70% van de gronden beslaat waardoor er voldoende ruimte ontstaat om een parking te realiseren van voldoende omvang en er tegelijkertijd nog een gedeelte van het perceel als "echte" tuin ingericht kan worden. Het is dus mogelijk om onder het gehele bestemmingsvlak een volledig ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Van die parkeervoorziening mag vervolgens maximaal 70% bovengronds (tot max. 0,90 meter boven peil) worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van 0.90 meter is gekozen om het open tuinkarakter zoveel mogelijk te behouden. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeervoorziening in een eventueel bouwplan zal ter toetsing aan welstand worden voorgelegd en het is vervolgens aan welstand om te beoordelen of die invulling past binnen de waarden van het beschermde stadsgezicht.

Zandvlietcollege:

Het Zandvlietcollege heeft geen concrete uitbreidingsplannen. Om de school nog enige flexibiliteit voor de toekomst te bieden is ervoor gekozen één extra bouwlaag mogelijk te maken. De extra bouwlaag zal wel enige extra schaduwwerking op het achterliggende Haagse Bos tot gevolg hebben. De invloed ervan blijft echter beperkt en dit zal geen consequenties hebben voor het functioneren van het Haagse Bos en de beleving ervan.

SER-gebouw:

Het gebouw van de SER bestaat in de huidige situatie ongeveer 8200 m². Het bestemmingsplan biedt de SER de mogelijkheid uit te breiden tot maximaal 12000 m² kantooroppervlakte. Deze uitbreiding wordt toegestaan om ook hier nog enige flexibiliteit te bieden voor de toekomst (net als bij het Zandvlietcollege). Het verzoek van de SER om een veel grotere uitbreiding mogelijk te maken is en wordt niet gehonoreerd, omdat de plannen waarop de SER zich baseert nog niet concreet zijn en een uitbreiding tot 22.000 m² op deze plek stedenbouwkundig niet verantwoord is. Een dergelijke uitbreiding zou namelijk leiden tot een flink hogere bouwhoogte en dat wordt niet wenselijk geacht. Bovendien is zo'n forse uitbreiding van m² kantoorruimte niet in overeenstemming met het gemeentelijke kantorenbeleid.

Queens House:

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt inderdaad binnen de bestemming Gemengd-1 de functie kantoor niet toegestaan, terwijl in de bestaande situatie wel degelijk sprake is van kantoren op de begane grond. Datzelfde geldt voor de bestemming Gemengd-2. De functie kantoor is abusievelijk weggelaten in de bestemmingsomschrijving binnen de desbetreffende artikelen in de regels en dit zal worden hersteld. Binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 zal daarom op de begane grond tevens de functie kantoor mogelijk gemaakt worden. Dit conform het gemeentelijke beleid om langs doorgaande wegen, zoals de Bezuidenhoutseweg, kantoorfuncties op de begane grond toe te staan.

Groen:

In de toelichting zijn de ambities vanuit het gebiedsgericht milieubeleid aangegeven. Deze ambities zijn door het opnemen van een bestemming groen op een klein gedeelte van de plankaart vertaald op de kaart en in de regels. De beperkte ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen invloed op het Haagse Bos en het functioneren daarvan. Het gebiedsgericht milieubeleid betreft overigens wel vastgesteld gemeentelijk beleid waar bij de verdere uitwerking van ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt rekening gehouden dient te worden.

Staatsbosbeheer:

Het plan is niet toegezonden aan Staatsbosbeheer, aangezien het gebied geen onderdeel uitmaakt van het Haagse Bos en dus geen eigendom is van Staatsbosbeheer. Zoals hiervoor reeds aangegeven hebben de beperkte ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen invloed op het Haagse Bos en het functioneren daarvan. Uiteraard is Staatsbosbeheer wel betrokken geweest bij de totstandkoming van bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt onder het kopje 'Queens House' en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2009.69 J.B. van der Laan, Bezuidenhoutseweg 108

J.B. van der Laan heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"In aanvulling op de reeds aan Burgemeester en Wethouder, dd 6 mei 2008 gezonden brief wil ik nog de volgende opmerkingen/kanttekeningen plaatsen. Gaarne geef ik u in overwegingen om dit beperkte gebied, als eerste in Den Haag, voor wat betreft de woon- werkplanden de mogelijkheid te bieden, voorzover het gebruik, vrij te zijn van overheidsbemoeienis. Geen onnodige verstarring, maar flexibiliteit gerelateerd aan gebruiksbehoefte van dat moment, behoudens die maatschappelijk ongewenst zijn. (bv in pandig parkeren op de eerste woonlaag)

Met de opmerkingen:

I: Het maken van een erker op de eerste verdieping (wordt bedoeld aan de voorzijde), valt in een ander plangebied.

II: 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 er vermoedelijk een recht van overbouw gekocht zal moeten worden van het bejaardentehuis om tot een redelijk bouwplan te kunnen komen. Wordt met eventueel gewenste voorbeelden aangegeven dat het beter is bestemmingsplangrens in het midden van de weg te leggen.

Geen beperking tav zakelijk gebruik op de verdiepingen. Achteruitbouw 108b eerste verdieping was meelzolder. Thans omdat dit vanuit het verleden zo was, bewoond, Zakelijk gebruik van zowel beneden en boven moet mogelijk zijn. De toekenning in het ontwerp bestemmingsplan van de mogelijkheid, op basis van één brief, om op de verdiepingen wel maatschappelijke voorzieningen toe te staan, leidt tot rechtsongelijkheid in relatie tot gebruik voor bv bedrijfs/kantoordoeleinden.

Voorts blijf ik van mening dat gezien de grondopbrengsten in het Beatrixkwartier, 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 visueel open toegang tot het Haagse Bos en de terugbouw van het in ca 1940 gesloopte markante gebouw van sociëteit "De Witte" dient mogelijk te maken. De smalle streep open grond gelegen tussen 114/116 en het bejaardentehuis is op dit moment niet meer openbaar.

Nu uw besluitvorming, in dit bestemmingsplan, cruciaal is of kan zijn voor de ontwikkeling van de omliggende gebieden wil ik daar ook iets over opmerken. Vooral over het doodliggende maatschappelijk kapitaal "Het Haagse bos" en de ontwikkeling/exploitatie van het Malieveld. De keuze asfalt of iets aardigs. Ik verwijs u naar de structuurvisie Den Haag 2020 waarbij u aangeeft de vier troeven, o.a. een monumentale residentie, wenst uit te bouwen en te versterken en de ambities genoemd in de nota "Groen kleurt de stad". De geopende mogelijkheid om middels een afzonderlijk bestemmingsplan voor Huis Ten Bosch in het Haagse bos te kunnen bouwen. Dit betekent dat terugbouw van sociëteit "De Witte" tot de mogelijkheid behoort. Een goede toegankelijkheid is van belang.

Verder wil ik u in dit verband direct confronteren met de terugbouw van het "luchtkasteel" Huis Ter Noot boven de Utrechtse baan. Het zou een op spectaculaire wijze ode kunnen zijn van de gezamenlijke bouwondernemers aan de traditionele Hollandse bouwkunst en op een zodanige wijze dat de heer Plassterk spijt krijgt van zijn keuze. Hiervoor kan dus ook om dubbel grond gebruik mogelijk te maken een apart bestemmingsplan voor worden gemaakt. Sociëteit "De Witte" en Huis Ter Noot dienen elkaar te versterken en dragers te zijn van een "nieuw gekoppeld gebied" waarbij het Malieveld een museumpleinachtig (Amsterdam) aureool krijgt. De grond onder de Utrechtse baan is bovendien eigendom van de gemeente. Zie voor een impressie van de mogelijkheden de website van kasteel Duivevoorde te Voorschoten. Ik hoop hiermede voldoende te hebben aangedragen om faciliterend de juiste beslissing te kunnen nemen".

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

Het is niet mogelijk dit plangebied (voor wat betreft het gebruik) vrij te laten van overheidsbemoeienis. Het betreft een rijksbeschermd stadsgezicht en ingevolge het bepaalde in artikel 36 van de Monumentenwet dient ter bescherming van een beschermd stads- en dorpsgezicht een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Bovendien is het niet wenselijk overal elk gebruik toe te staan. Dit zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot een toename van het aantal m2 kantooroppervlakte, wat zou leiden tot een strijdigheid met het regionale beleid op dat gebied.

I: Voor wat betreft de erker op de eerste verdieping valt de verticale projectie van deze erker op het gedeelte van de Bezuidenhoutseweg, dat in een ander plangebied is gelegen. Ten behoeve van erkers en soortgelijke bouwwerken die wel binnen het plangebied vallen, zal in de regels worden opgenomen dat deze met een ontheffing van de algemene bouwregels kunnen worden toegestaan.

II: Zoals al aangegeven in het kader van de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt er geen bebouwing toegestaan tussen nummer 114/116 en het verzorgingstehuis om de mogelijkheid open te houden om op die locatie een doorgang naar het Haagse Bos te realiseren.

In het ontwerp-bestemmingsplan is inderdaad binnen de bestemming Gemengd-2 de mogelijkheid geboden om ook op de verdiepingen Maatschappelijke voorzieningen toe te staan. Het is niet gewenst op de verdiepingen ook andere functies toe te staan, omdat het gemeentelijk beleid er langs doorgaande wegen op is gericht op de verdiepingen met name woningen toe te staan en de overige functies te concentreren op de begane grond. Zoals al is aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan biedt het naastgelegen bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos de mogelijkheid om een zomer-paviljoen te realiseren. Daar bestaat dus eventueel de mogelijkheid sociëteit 'De Witte' terug te bouwen.

De opmerkingen in het kader van omliggende gebieden kunnen in de context van dit bestemmingsplan niet meegenomen worden. Voor wat betreft het Haagse Bos is het onherroepelijke bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos van toepassing, voor Huis te Bosch is in maart een bestemmingsplan vastgesteld en voor het Malieveld heeft gelijk met onderhavig ontwerp-bestemmingsplan een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Reclamant heeft op geen van deze plannen gereageerd.

Ook de Utrechtse Baan maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied en daarom kunnen ook de opmerkingen met betrekking tot het mogelijk maken van het terugbouwen van Huis Ter Noot boven de Utrechtse Baan niet meegenomen worden in het kader van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

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

Ra 2009.201 Haags Monumentenplatform

Het Haags Monumentenplatform heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

Algemeen:

“Beschermd stadsgezicht, beheerkader. Voor een beschermd stadsgezicht moet een bestemmingsplan een beheerkader scheppen dat de waarden beschermt die tot de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht hebben geleid. De betreffende plannen falen op dit punt, eenvoudigweg doordat de bestaande (te beschermen) toestand niet of niet nauwkeurig is beschreven. Dit betreft met name het verzuim en/of de onnauwkeurigheid van de aanduidingen van de bouwtypologieën, de verscheidenheid van het soort gebouwen en het gebruik ervan. Hierdoor bieden de plannen geen rechtszekerheid.”

“Beheermaatregelen, klein leed. In bestemmingsplannen voor beschermd stadsgezicht moeten beheermaatregelen te vinden zijn die strekken tot bescherming van het stadsgezicht. Dit is in de onderhavige plannen nauwelijks of niet aan de orde. Voor verbouwing, verandering of onderhoud aan panden, die direct kunnen leiden tot wijziging van het aanzicht of de structuur van de panden, is geen toetsingskader geschikt. Dakterrassen, balkons, dakramen, doodaken, uitbouwen, glaspuien tot straatniveau, airco-units, ontluchtingskanalen, terrassen op kappen etc., kortom de hele stoet klein leed dat tot verrommeling kan leiden, is geen onderdeel gemaakt van een doeltreffend beheer in de beschermd stadsgezichten, noch daarbuiten”.

“Het gebied is door de minister in 2003 aangewezen als beschermd stadsgezicht omdat het gebied vanwege ‘karakter, maatvoering en relaties met aangrenzende groengebieden een belangrijke schakel vormt in zowel de stedelijke als de ecologische hoofdstructuur; dat het gebied de ontbrekende schakel vormt in het aaneengesloten gebied in Den Haag dat van rijksweg wordt beschermd als beschermd stadsgezicht’ en ‘van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en ruimtelijke structurele samenhang’. Op al deze aspecten slaagt het bestemmingsplan er niet in deze aspecten inhoudelijk te benoemen laat staan te beschermen. De bouwregels bij dit ontwerp bestemmingsplan zijn helder: onder 8.2 staat voor bouwen in beschermd stadsgezicht dat binnen de bestemming ‘Waarde-Cultuur-historie’ bouwen dient plaats te vinden zodat ‘geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige kwaliteiten zoals deze zijn opgenomen in het besluit tot aanwijzing van het (...) beschermd stadsgezicht.’ Dit is in strijd met de Monumentenwet, provinciaal beleid en de aanwijzingstekst van de minister.

Plankaart

Ook hier gelden de boven aangegeven standaardcommentaren. De hoogtes waarvoor een bouwrecht wordt verleend op de plankaart stemmen niet overeen met de bestaande situatie die dient te worden geconserveerd in het bestemmingsplan. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft geen plat dak op 29 meter. De dakschilden aan de Laanzijde zijn niet in beeld gebracht omdat goothoogtes ontbreken. Dit monument heeft als plattegrond geen grove blok vorm maar een H-vorm.

1.3

Onzes inziens is het uitbreidingsplan van Berlage van kracht als vastgesteld door de gemeenteraad voor het hele haagse grondgebied. Een kaart van witte vlekken wordt gemist.

2.2.1

Door verschillende gemeentelijke rooilijnbesluiten vanaf de jaren 30 zijn delen van de hoofdwegenstructuur in den Haag verbreed om het toenemend autoverkeer te faciliteren. Het is van belang dit als rationele - zij het achterhaalde - planningsgreep te noemen.

2.3

Het is treurig te moeten vaststellen dat de boerderij van der Loos op nummer 98 niet tijdig is aangewezen als (gemeentelijk) monument. Het gebouwen-complex vertelt — hoe schamel de staat ervan ook mag zijn — heel veel over deze plek in Den Haag tussen stad en Bos. Nu de boerderij voor een speculatieve prijs is verkocht wordt de druk opgevoerd op deze plek een groot nieuwbouwprogramma te accommoderen. Het is niet duidelijk waarom dit bestemmingsplan dat wil faciliteren. Ook het genoemde tuinhuis verdient aanwijzing tot gemeentelijk monument en we verzoeken hierbij dit als zodanig voor te dragen. Omdat het geMIPt is kan het ook nog als rijksmonument worden voorgedragen. Het gebied bestaat uit een beschermd gezicht dat een deel vormt van een onafgebroken gebied beschermd stadsgezichten, dat valt onder toplocatie in de provinciale nota Regels voor Ruimte en de CultuurHistorische Hoofdstructuur Zuid Holland.

2.3.1

Het Haagse Bos heeft een beschermde status.

3.2.4

'De Bezuidenhoutseweg is een doorgaande weg en de bebouwing hierlangs is al goeddeels 5 lagen hoog. Waar dit niet het geval is wordt in dit bestemmingsplan bebouwing in 5 lagen toegestaan'. Dit staat haaks op het beschermd gezicht en de waarden die hier dienen te worden beschermd en versterkt. Met deze zin wordt impliciet alle oudere bebouwing voor sloop voorgedragen! De Structuurvisie stelt dit geenszins vast, omdat het hier geen herstructureringsgebied is. Een ander 'hoogtepunt' van het ruimtelijk beleid in Den Haag zou zijn dat langs de groene hoofdstructuur in 5 lagen gebouwd mag worden. De implicaties daarvan aan de Boszijde zijn nog niet in beeld gebracht...

3.3

De hier genoemde ordekaarten alsmede de toelichting hierop ontbreken ten ene male. De raad heeft beleid geformuleerd ten aanzien bouwen en behouden in beschermde stadsgezichten dat hier eveneens niet is opgenomen. 'Het bovenstaande is niet van toepassing op latere invullingen in afwijkende architectuur' is onjuist in relatie tot het door de gemeente vastgestelde beleid.

3.4

De haagse Woonvisie wordt veel te kort door de bocht samengevat en operationeel gemaakt voor dit kleine plangebied waar kleinschalig maatwerk vereist is.

3.6

De kaart met doorgaande routes is nu eens afgedrukt zonder de standaardtoelichting met vijfjarige bebouwing. Onder parkeren wordt gesteld dat stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Voor het plangebied worden echter geen adequate maatregelen voorgesteld, terwijl de dichtheid wel wordt opgevoerd?

3.7

De SER zou mogen uitbreiden tot 16.000 M2 bvo erbij zonder aanvullende parkeervoorzieningen terwijl een masterplan voor deze bouwmassa ontbreekt. Waarom wordt afgeweken van de CROW normen voor parkeren? Er zijn geen goot- en nokhoogtes omschreven of bebouwingsgrenzen. Er is geen bebouwingsenvelop of masterplan bepaald. De kans is zeer groot dat dit een onevenredige en onaantvaardbare inbreuk op de Walther Boerweide van het Haagse Bos.

3.10.1

Hier ontbreekt de notie dat tuinen behouden moeten blijven en dat parkeren op tuinen en erven tegengestaan moet worden. Op pagina 22 is de kaart met de Stedelijke Groene Hoofdstructuur weergegeven, alleen ontbreekt ook hier het standaardbijschrift dat hierlangs in 5 lagen gebouwd 'moet' worden... Deze paragraaf illustreert dat de gemeente geen visie of beeld heeft hoe zij het plangebied wil laten aansluiten op het Haagse Bos, dat zij hierin geen aanwezige waarden beschermt of herstelt.

4.2.2

Onwerkbaar kwalificaties als Gemengd werken en Mobiliteit maximaal en Water Water dat behaagt zijn geen sturingsmiddelen die in een bestemmingsplan thuishoren. Deze paragraaf is boterzacht en toont geen regie of inspanningsverplichting. De tekst biedt geen rechtszekerheid.

4.4

Niet duidelijk is wanneer en hoe dit gebied voldoet in eigentijdse eisen die we aan luchtkwaliteit stellen. Alleen is in beeld gebracht welke ontsnappingsen de wet biedt.

4.5.2

Een plan voor appartementen op de locatie van Loos is te kort door de bocht. Waarom wordt het karakter van het complex niet in nieuwbouw van een viertal landelijke woningen behouden? De aangegeven noodgrepen leiden tot dove gevels en dergelijke. Zonder aanvullende welstandscriteria en bouwregels (bijvoorbeeld, de gevel moet identiek zijn aan naastgelegen 19e eeuwse herenhuizen — dat kan ook met dove gevels) wordt hier een doos van Pandora opengetrokken in beschermd gezicht.

5.2.2

Waarom stelt de gemeente dat appartementen op nummer 98 tenminste 110 M2 moeten zijn? Waarom worden geen duidelijke welstandscriteria en een bebouwingsenvelop met goothoogten en nokhoogten meegegeven? Waarom wordt de school ophoging beloofd wanneer niet zeker is of dit extra bouwvolume aan deze voorziening ten goede gaat komen?

Waarom een ongedekte cheque voor de SER wanneer in de stad vele kantoren leegstaan die een goede alternatieve vestigingsmogelijkheid betekenen?

8.1

Onder 8.1 staat dat het bestemmingsplan is toegezonden aan het Haags Monumentenplatform op 4 maart 2008. Dit is onjuist.

Ad 4. Bewonerscommissie Boze Emma brengt een groot aantal redelijke argumenten naar voren die van gemeentewege niet of teleurstellend zijn beantwoord. Het meest geestig is de uitleg dat een maximale bouwhoogte van 5 lagen of meer is opgenomen langs doorgaande wegen...

Zoals hierboven al geïllustreerd zijn er vele middelen die een gemeente kan inzetten om de regie te voeren over beschermde stadsgezichten in het bestemmingsplan (WRO art. 3.3, 3.4, 3.5 o.a.). De gemeente stelt dat het aan de RACM en de Welstandscommissie zou zijn om te bezien of het bouwplan voldoet aan de eisen van het beschermd stadsgezicht: een betere illustratie is niet denkbaar van het feit dat de gemeente niets doet om die kwaliteiten ook maar in het onderhavige gebied op begrip te brengen. De manier waarop met hoofdbebouwing en aan- en uitbouwen is omgegaan is niet anders dan in andere stadsdelen waar hoofdbebouwing en bijgebouwen zijn gedefinieerd. Genoemde mogelijkheden in de WRO bieden de gemeente alle gelegenheid uitsterf beleid in te zetten zodat de begrenzing naar het Bos weer gelaagd en veelbetekenend kan worden: stimuleer een kleinschalige verfijnde theekoepel, laat grove uitbreidingen achtenvege en zet ze op een uitsterflocatie.

Ad 5. Hier zegt de gemeente toe aan SCO Lucas de bouwmassa te willen vergroten — ook wanneer er woningen worden gerealiseerd. Voor het aanzicht van de Laan een ongewenste en onsamenvangende ontwikkeling. SCO Lucas stelt dan maar voor meteen de hoogte van het ministerie — zonder de kapvorm te mogen overnemen!

8.2

Interessante opmerkingen en kanttekeningen zijn geplaatst door de heren de Rooy, van der Laan en Smit. De gemeente kan slechts beantwoorden, dat de Welstandscommissie wel zal oordelen of het in het beschermde gezicht past: daarmee voldoet dit bestemmingsplan niet aan de eisen uit de Monumentenwet omdat het daadwerkelijk geen waarden beschermt”.

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

Algemeen:

Beschermde stadsgezichten, beheerkader:

De zienswijze dat het bestemmingsplan faalt omdat het de bestaande toetstand niet of niet nauwkeurig is beschreven is onjuist, omdat de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht een toelichting kent die middels typering de waarde van dat stadsgezicht bepaald. Deze zijn in de regels opgenomen.

Beheermaatregelen, klein leed:

Een bestemmingsplan kent geen instrumenten om de structuur van panden te behouden. Het is daarom niet mogelijk in de regels van het bestemmingsplan dergelijke eisen op te nemen. Omdat middels het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie het behoud van het beschermd stadsgezicht als doelind in de regels is opgenomen kunnen bouwvragen daaraan worden getoetst en zijn de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht geborgd in het bestemmingsplan.

Opmerkingen ten aanzien van ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216:

Plankaart:

De hoogtes die op de plankaart zijn opgenomen, zijn de hoogtes die in de bestaande situatie zijn gemeten. Op plaatsen waar ontwikkelingen/uitbreidingen zijn toegestaan wordt daar uiteraard van afgeweken. De hoogte van het ministerie is door de RGD zelf bijgesteld tot de nu aangegeven hoogte van 29 meter.

1.3

Het Uitbreidingsplan van Berlage is niet van toepassing op onderhavig plangebied. Onderhavig plangebied vormt in zijn geheel een zogenaamde ‘Witte Vlek’ oftewel een gebied waarop geen bestemmingsplan van toepassing is.

2.2.1

De genoemde gemeentelijke rooilijnbesluiten vanaf de jaren '30 worden niet gezien als relevante ontwikkelingen die hun invloed hebben gehad op onderhavig plangebied.

2.3

Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen ter plaatse van Bezuidenhoutseweg 98 is reeds enige tijd geleden een bouwplan ingediend. Het bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Het feit dat het gebied is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat er helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Het plangebied kent een dubbelbestemming Waarde-cultuur-historie. Daarin is opgenomen dat het bouwen binnen het plangebied zodanig dient plaats te vinden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige kwaliteiten, zoals deze zijn beschreven in het besluit tot aanwijzing van het Haagse Bos als beschermd stadsgezicht d.d. 6 september 2003. Op deze wijze regelt het bestemmingsplan dat ontwikkelingen getoetst dienen te worden aan de waarden van het beschermde stadsgezicht en wordt de kwaliteit ervan geborgd.

2.3.1

Het Haagse Bos heeft inderdaad een beschermde status. Daar is dan ook in het vigerende bestemmingsplan Koekamp-Haagse Bos rekening mee gehouden. De Acte van Redemptie (zowel de originele versie als een vertaling) is dan ook als bijlage bij dat bestemmingsplan gevoegd.

3.2.4

Zoals in de toelichting staat vermeld volgt de wens om langs doorgaande wegen bebouwing in minimaal 5 bouwlagen toe te staan uit de structuurvisie Den Haag 2020. Op een kaart behorend bij dit beleid zijn de doorgaande wegen ingetekend. De Bezuidenhoutseweg is daarop als doorgaande weg aangeduid. Een groot deel van de bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg kent al een bouwhoogte van 5 bouwlagen. Een bouwhoogte van 5 bouwlagen (oftewel 15 meter) op plaatsen waar de bouwhoogte nu iets lager is wordt daarom niet als een aantasting van de stedenbouwkundige waarde van het gebied gezien. Overigens betekent een maximale bouwhoogte van 15 meter niet automatisch dat de bebouwing uit 5 bouwlagen bestaat. Veel bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg kent een verdiepingshoogte die hoger is dan de 3 meter waar standaard mee gerekend wordt, waardoor het aantal bouwlagen veelal minder is dan 5, terwijl de bouwhoogte wel rond de 15 meter is. Het is aan welstand om er op toe te zien dat nieuwe bebouwing qua verdiepingshoogten/gevelindeling aansluit op de bestaande bebouwing en dat de waarden zoals beschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet worden aangetast.

3.3

Hoewel in de toelichting staat aangegeven dat de cultuurhistorische ordekaart van het gebied is opgenomen in de bijlage, is alleen de aanwijzing tot het beschermd stadsgezicht Haagse Bos hierin opgenomen. Er is geen ordekaart van het rijksbeschermd stadsgezicht Haagse Bos opgesteld, omdat het grootste deel van het gebied groen van karakter is. Ordekaarten hebben betrekking op bebouwde straatwanden; de straatwand van de Bezuidenhoutseweg is een straatwand van de 2^e orde. De karakteristieken van de bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg zijn echter in voldoende mate in de regels vastgelegd, zodat de karakteristiek van het Beschermd Stadsgezicht is vastgelegd. De passage met betrekking tot de ordekaarten in paragraaf 3.3 zal geschrapt worden.

3.4

In de paragraaf met betrekking tot wonen wordt een samenvatting gegeven van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen. Dat beleid is van toepassing op de hele stad en dus ook op onderhavig woongebied. Zoals al is aangegeven in de betreffende paragraaf is binnen onderhavig plangebied handhaven en versterken van de woonfunctie het uitgangspunt. Dat wordt vertaald in de regels door op plaatsen met een gemengde bestemming zoveel mogelijk andere functies op de verdiepingen uit te sluiten.

3.6

De kaart met doorgaande routes is slechts als illustratie opgenomen ten aanzien van hoofdroutes voor autoverkeer. De bebouwingsdichtheid in het plan wordt weliswaar opgevoerd maar door parkeernormen te stellen en deze te relateren aan de huidige parkeercapaciteit, zal de verkeersdruk niet toenemen.

3.7

De toegestane uitbreiding ten behoeve van de SER is mogelijk zonder dat er op basis van de geldende parkeernormen, extra parkeervoorzieningen gerealiseerd hoeven worden. Het gebouw van de SER beslaat in de huidige situatie ongeveer 8200 m². Het bestemmingsplan biedt de SER de mogelijkheid uit te breiden tot maximaal 12000 m² kantooroppervlakte. Deze uitbreiding wordt toegestaan om ook hier nog enige flexibiliteit te bieden voor de toekomst (net als bij het Zandvlietcollege). Het verzoek van de SER om een veel grotere uitbreiding mogelijk te maken is en wordt niet gehonoreerd, omdat de plannen waarop de SER zich baseert nog niet concreet zijn en een uitbreiding tot 22.000 m² op deze plek stedenbouwkundig niet verantwoord is.

Een dergelijke uitbreiding zou namelijk leiden tot een flink hogere bouwhoogte en dat wordt niet wenselijk geacht. Bovendien is zo'n forse uitbreiding van m2 kantoorruimte niet in overeenstemming met het gemeentelijke kantorenbeleid.

3.10.1

De kaart met Stedelijke Groene Hoofdstructuur is als illustratie opgenomen om aan te geven dat het plangebied dicht tegen gebieden aanligt die onderdeel uitmaken van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en niet als illustratie voor bebouwing met minimaal 5 bouwlagen. In de toelichting is aangegeven dat daar waar doorgangen mogelijk zijn vanuit het plangebied naar het Haagse Bos toe geen bebouwing is toegestaan dan wel dat middels onderdoorgangen een directe verbinding gevormd kan worden met het Haagse Bos.

4.2.2

In de toelichting zijn de ambities vanuit het gebiedsgericht milieubeleid aangegeven. Deze ambities zijn door het opnemen van een bestemming groen op een klein gedeelte van de plankaart vertaald op de kaart en in de regels. De beperkte ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen invloed op het Haagse Bos en het functioneren daarvan. Het gebiedsgericht milieubeleid betreft overigens wel vastgesteld gemeentelijk beleid waar bij de verdere uitwerking van ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt rekening gehouden dient te worden.

4.4

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn getoetst aan de geldende wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit (Wet milieubeheer en Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de conclusie is dat het plan Niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht en dat daarom geen luchtonderzoek nodig is. Hiermee wordt voldaan aan de geldende wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

4.5.2

Het plangebied kent een dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie. Daarin is opgenomen dat het bouwen binnen het plangebied zodanig dient plaats te vinden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige kwaliteiten, zoals deze zijn beschreven in het besluit tot aanwijzing van het Haagse Bos als beschermd stadsgezicht d.d. 6 september 2003. Op deze wijze regelt het bestemmingsplan dat ontwikkelingen getoetst dienen te worden aan de waarden van het beschermde stadsgezicht en wordt de kwaliteit ervan geborgd. Het is vervolgens aan welstand om het gevelbeeld ter plaatse van de Bezuidenhoutseweg 98 te toetsen aan de waarden van het beschermde stadsgezicht.

5.2.2

Zoals al aangegeven in de beantwoording onder punt 4.5.2 wordt het behoud van de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht in het bestemmingsplan geborgd doordat in de regels de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie is opgenomen. Welstand zal vervolgens in het kader van de bouw aanvraag toetsen of het gevelbeeld past binnen de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht. Het bestemmingsplan biedt de school en de SER nog enige flexibiliteit om te kunnen voorzien in een eventuele behoefte aan uitbreiding in de toekomst. Zoals al aangegeven onder punt 3.7 wordt niet tegemoet gekomen aan de wens van de SER nog verder te mogen uitbreiden.

8.1

Het voorontwerp-bestemmingsplan is d.d. 4 maart 2008 toegezonden aan alle instanties genoemd in de lijst in paragraaf 8.1. Ook het Haags Monumentenplatform heeft dus een afdruk van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden gekregen.

Ad 4

Zoals al eerder aangegeven wordt het behoud van de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht in het bestemmingsplan geborgd doordat in de regels de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie is opgenomen.

Ad 5

Ter plaatse van het Zandvliet college mogen geen woningen gerealiseerd worden. Dat is dan ook niet door de gemeente toegezegd in de beantwoording van de inspraakreactie van S.C.O. Lucas en het bestemmingsplan maakt op die locatie geen woningbouw mogelijk. S.C.O. Lucas heeft inderdaad in de inspraakreactie voorgesteld een zelfde bouwhoogte mogelijk te maken als het naastgelegen ministerie.

In de beantwoording van de gemeente is echter te lezen dat daar niet aan tegemoet wordt gekomen. Er wordt slechts één extra bouwlaag toegestaan om een eventuele uitbreidingsbehoefte van de school in de toekomst mogelijk te maken.

8.2

Zoals al eerder aangegeven wordt het behoud van de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht in het bestemmingsplan geborgd doordat in de regels de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie is opgenomen. Welstand zal vervolgens in het kader van de bouw aanvraag toetsen of het gevelbeeld past binnen de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt onder 3.3 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2009.210 Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V.

Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V. heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“In het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30-2 16 staat onder hoofdstuk 4.5.2 het volgende aangegeven:

Voor de nieuw te realiseren appartementen aan de Bezuidenhoutseweg 98 wordt voor de onderste drie lagen de maximaal te ontheffen grenswaarde overschreden. Hier zal een dove gevel moeten worden gerealiseerd. Daar de overschrijding van de maximaal te ontheffen grenswaarde gering is, zullen maatregelen aan de bron en/of in de overdrachtsfeer genomen kunnen relatief eenvoudige maatregelen worden genomen om niet alleen de geluidsbelasting op de gevel van het pand aan de Bezuidenhoutseweg 98 te verminderen, maar voor alle panden in de directe omgeving. Het toepassen van geluidsabsorberend asfalt (ZOAB) zal de geluidsbelasting op de gevels waar langs ZOAB wordt aangebracht verminderen. Derhalve verzoek wij u de tekst in hoofdstuk 4.5.2 als volgt aan te vullen:
A. Van af de kruising Bezuidenhoutseweg en de Laan van Nieuw Oost Indië tot en met kruising Bezuidenhoutseweg en Koningin Marialaan zal op de Bezuidenhoutseweg ZOAB worden aangebracht. Nadat ZOAB is aangebracht hoeft geen dove gevel aan het pand Bezuidenhoutseweg 98 te worden aangebracht. Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande”.

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

Ten behoeve van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt is geluidsonderzoek gedaan door bureau Oranjewoud (Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg te Den Haag, projectnummer 195939, revisie 02 d.d. 26 februari 2009). De door reclamant genoemde bronmaatregel ter plaatse van de Bezuidenhoutseweg is overwogen in dat akoestisch onderzoek. Er is echter geconcludeerd dat deze maatregel niet doelmatig is: ‘Ten aanzien van deze maatregel overwegen wij, dat een stille wegdekverharding niet bestand is tegen wringende krachten van het wegverkeer die bij kruispunten optreden. Aangezien de te projecteren woningen zijn gelegen in de directe nabijheid van het kruispunt Bezuidenhoutseweg – Koningin Marialaan, is toepassing van een stille wegdekverharding niet doelmatig.’ Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2009.211 Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V.

Architectenbureau Becka Van Wilsum B.V. heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“In het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30-216 staat onder hoofdstuk 4.5.2 het volgende aangegeven: Voor de nieuw te realiseren appartementen aan de Bezuidenhoutseweg 98 wordt voor de onderste drie lagen de maximaal te ontheffen grenswaarde overschreden. Hier zal een dove gevel moeten worden gerealiseerd. Voor de vierde(en eventueel) vijfde bouwlaag kan wel aan de maximaal te ontheffen waarde worden voldaan. Voor maximaal drie woningen op de vierde en vijfde bouwlaag zal, een ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd. Het is zeer wel mogelijk dat voor die geveldelen van de voorgevel die loodrecht op de weg-as staan geen dove gevel hoeft te worden toegepast. Zie bijgevoegde tekening. Nadat het ontwerp definitief is, zullen akoestische berekeningen moeten aantonen dat de geluidsbelasting op de betreffende geveldelen de maximaal te ontheffen grenswaarde niet zal overschrijden. Derhalve verzoeken wij U de volgende tekst in hoofdstuk 4.5.2: “Hier zal een dove gevel moeten worden gerealiseerd.” Als volgt te wijzigen: “Hier zal een dove gevel moeten worden gerealiseerd, behoudens de situatie dat voor (onderdelen van) de voorgevel middels een akoestisch onderzoek aangetoond is dat de maximaal te ontheffen grenswaarde niet zal worden overschreden.” Wij verzoeken U het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande”.

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

Uit het eerder genoemde geluidsonderzoek van Oranjewoud is gebleken dat ter plaatse van de betreffende geveldelen niet kan worden voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde. Er is daarom op basis van het bestemmingsplan voor die geveldelen geen hogere grenswaarde gevraagd en in de regels is de verplichting opgenomen een dove gevel te realiseren. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2009.212 Sociaal Economische Raad

Sociaal economische raad heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Hartelijk dank voor het toezenden van het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216. Na bestudering van dit ontwerp stellen we vast dat dit ontwerp op termijn onvoldoende ruimte biedt voor de zaken die wij in onze brief van 23 april 2008 met kenmerk 08.03353 onder uw aandacht hebben gebracht. In bovengenoemde brief staat aangegeven dat we geconfronteerd worden met de wens een aantal aan de SER verwante organisaties onder te brengen op onze locatie. Er is een tendens waarneembaar dat organisaties binnen de Nederlandse overlegeconomie zich concentreren. Concreet zal medio 2010 de Raad voor Werk en Inkomen (RWI) zijn intrek nemen in het SER-gebouw. Na de inhuizing van deze organisatie is het SER-gebouw volledig bezet. Op termijn voorzien we op onze locatie aan de Bezuidenhoutseweg de vestiging van een “Huis van de arbeid” (of “Huis van het overleg”) met daarin gevestigd, naast de SER, een aantal aan de overlegeconomie gerelateerde belangrijke instituties. Wij vinden dat deze ontwikkeling in de toekomst moet kunnen worden gerealiseerd bij voorkeur op de plek waar ‘het overleg’ historisch is verankerd, namelijk de plaats van het huidige SER-gebouw. Daarbij is het nodig dat op deze locatie een groter pand kan worden gebouwd dan het voorliggende bestemmingsplan toestaat. We schatten in dat het voor de Gemeente Den Haag ook een waardevolle ontwikkeling is dat alle vergaderingen en bijeenkomsten op hoog niveau binnen de overlegeconomie in de Haagse regio gehouden worden. Concreet vragen we in het bestemmingsplan de mogelijkheid open te houden voor de realisatie van een gebouw van circa 22.000 vierkante meter. Voor een goed begrip hebben we als bijlage de al eerder verstrekte massastudie met ruimtematen toegevoegd. Het is begrijpelijk dat er bij een dergelijk bouwvolume een bijstelling moet plaatsvinden van de parkeernorm. Ook de SER streeft naar het terugdringen van het aantal autokilometers. Toekenning van een lagere parkeernorm lijkt, met de goede voorzieningen op het gebied van het openbaar vervoer in de onmiddellijke nabijheid, geen onoverkomelijk probleem. We verzoeken u onze voornemens te betrekken bij de verdere uitwerking en besluitvorming rondom het bestemmingsplan voor de Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216”.

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

Het gebouw van de SER beslaat in de huidige situatie ongeveer 8200 m². Het bestemmingsplan biedt de SER de mogelijkheid uit te breiden tot maximaal 12000 m² kantooroppervlakte. Deze uitbreiding wordt toegestaan om ook hier nog enige flexibiliteit te bieden voor de toekomst (net als bij het Zandvlietcollege). Het verzoek van de SER om een veel grotere uitbreiding mogelijk te maken is en wordt niet gehonoreerd, omdat de plannen waarop de SER zich baseert nog niet concreet zijn en een uitbreiding tot 22.000 m² op deze plek stedenbouwkundig niet verantwoord is. Een dergelijke uitbreiding zou namelijk leiden tot een flink hogere bouwhoogte en dat wordt niet wenselijk geacht. Bovendien is zo'n forse uitbreiding van m² kantoorruimte niet in overeenstemming met het gemeentelijke kantorenbeleid. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Binnen het plangebied wordt slechts in beperkte mate bebouwing toegestaan. Gezien de aard, functie en gebruik van de percelen waar uitbreiding is toegestaan en de eigendomssituatie, zijn voor de uitvoering geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente.

EXPLOITATIEPLAN

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Binnen het plangebied wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouwaanvraag daarvoor was echter al ingediend voor 1 juni 2008, oftewel voor inwerkingtreding van de nieuwe Wro en daarom bestaat er voor deze ontwikkeling geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- De plankaart is SVBP2008 v1.1 – proof gemaakt, wat wil zeggen dat de kaart digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt. Koppeling met de toelichting en de regels wordt gedaan nadat het plan door de Raad is vastgesteld.

Toelichting

- Op pagina 15 van de toelichting wordt in de eerste zin van de laatste alinea in paragraaf 3.2.4 het woord "dient" vervangen door "kan".

- In de Toelichting zal de tekst in paragraaf 3.10.2 geactualiseerd worden. De 'Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones' is inmiddels opgevolgd door de nota 'Ecologische verbindingzones in Den Haag'. De nieuwe tekst binnen deze paragraaf luidt als volgt: "Op 15 januari 2009 heeft de Gemeenteraad de nota Ecologische verbindingzones in Den Haag vastgesteld. Deze nota geeft een tussenbalans op het stedelijke ecologische beleid voor de periode 2008-2015. Onder andere vanwege de nota 'Groen kleurt de stad' 2005, de Structuurvisie Den Haag 2020 en het door de raad beschikbaar stellen van extra middelen zijn er een aantal locaties aan de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur toegevoegd en is een uitvoeringsprogramma vastgesteld voor inrichting en beheer en het oplossen van knelpunten. Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van één van de ecologische verbindingzones."

- In hoofdstuk 7 zal een nadere toelichting worden gegeven waarom geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. De laatste zinsnede: "en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden" zal worden vervangen door: "Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Binnen het plangebied wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouw aanvraag daarvoor was echter al ingediend voor 1 juni 2008, oftewel voor inwerkingtreding van de nieuwe Wro en daarom bestaat er voor deze ontwikkeling geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan."

Regels

- Aan artikel 10 Algemene bouwregels wordt als lid g ingevoegd: "Bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dienen de Wet Geluidhinder en de voor dit bestemmingsplan afgegeven ontheffing(en) hogere grenswaarde Wgh in acht te worden genomen".

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- De plankaart is SVBP2008 v1.1 -- proof gemaakt, wat wil zeggen dat de kaart digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt. Koppeling met de toelichting en de regels wordt gedaan nadat het plan door de Raad is vastgesteld.

Regels

- Binnen de bestemmingen Gemengd-1 (artikel 3) en Gemengd-2 (artikel 4) zal naar aanleiding van de zienswijze van de Bewonerscommissie Boze Emma onder lid 3.1 respectievelijk lid 4.1 de functie kantoren worden toegevoegd.

- Binnen de bestemming Gemengd-2 (artikel 4) worden in lid 4.1 onder d horecabedrijven in de categorieën 1 t/m 3 van de bij de regels behorende Staat van Horecainrichtingen mogelijk gemaakt in plaats van horecabedrijven in categorie 1. Dit naar aanleiding van de zienswijze van Maison de la Foret.

- In artikel 10 Algemene bouwregels wordt als lid g ingevoegd: "Bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dienen de Wet Geluidhinder en de voor dit bestemmingsplan afgegeven ontheffing(en) hogere grenswaarde Wgh in acht te worden genomen".

- In artikel 12 zal worden toegevoegd dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10, lid a (het bouwen mag niet plaats vinden buiten de op de plankaart aangegeven bouw- c.q. bestemmingsvlakken, tenzij in de regels anders is bepaald) ten behoeve van de realisatie van erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;

Toelichting

- Op pagina 15 van de toelichting wordt in de eerste zin van de laatste alinea in paragraaf 3.2.4 het woord "dient" vervangen door "kan".

- Naar aanleiding van de zienswijze van het Haags Monumentenplatform zal in paragraaf 3.3 van de toelichting de passage met betrekking tot ordekaarten geschrapt worden (de vierde alinea op pagina 16). Het betreft de passage: "Om binnen het beschermde stadsgezicht een nadere ordening aan te brengen.....Deze cultuurhistorische ordekaart maakt onderdeel uit van de toelichting van bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg".

- In de Toelichting zal de tekst in paragraaf 3.10.2 geactualiseerd worden. De nieuwe tekst binnen deze paragraaf luidt als volgt: "Op 15 januari 2009 heeft de Gemeenteraad de nota Ecologische verbindingzones in Den Haag vastgesteld. Deze nota geeft een tussenbalans op het stedelijke ecologische beleid voor de periode 2008-2015. Onder andere vanwege de nota 'Groen kleurt de stad' 2005, de Structuurvisie Den Haag 2020 en het door de raad beschikbaar stellen van extra middelen

zijn er een aantal locaties aan de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur toegevoegd en is een uitvoeringsprogramma vastgesteld voor inrichting en beheer en het oplossen van knelpunten. Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van één van de ecologische verbindingzones."

- In hoofdstuk 4 wordt een paragraaf 4.7 Externe Veiligheid toegevoegd. Daarin zal de volgende tekst opgenomen worden: "In het kader van de 'Basisnet Weg' is voor de wegen in beheer bij het Rijk, waaronder de Utrechtsebaan, het groepsrisico berekend. Basisnet Weg is een structuurvisie van het rijk om de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties te bevorderen. De oriënterende waarde wordt ter hoogte van het plangebied met een factor 3 overschreden. Inmiddels hebben zowel de gemeente Den Haag als de gemeente Leidschendam-Voorburg de Inspecteur-generaal van de Inspectie Verkeer en Waterstaat (IVW) schriftelijk verzocht om mee te denken over mogelijke oplossingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Utrechtsebaan. Genoemde inspectie heeft inmiddels contact gelegd om te komen tot een projectgroep. Voor de Basisnet Weg is het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Nederlandse (snel)wegen onderzocht. In het rapport Voorstel Basisnet weg - Eindrapportage van 11 maart 2008, zijn de uitkomsten van het onderzoek besproken. In genoemd rapport wordt een kwetsbaar object vrije zone (KOV-zone) gedefinieerd als een zone langs de snelweg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Deze zone wordt begrensd door een PR 10-6 contour gebaseerd op tellingen van het huidige vervoer gevaarlijke stoffen, een groeiscenario en een onzekerheidsfactor: de maximale PR 10-6, of PRmax. Voor de Utrechtsebaan (volledige traject) is geen KOV-zone gedefinieerd. De PR 10-6 contour ligt namelijk op de weg."

- In hoofdstuk 7 wordt de laatste zinsnede: "en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden" vervangen door: "Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Binnen het plangebied wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouwaanvraag daarvoor was echter al ingediend voor 1 juni 2008, oftewel voor inwerkingtreding van de nieuwe Wro en daarom bestaat er voor deze ontwikkeling geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan."

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 7 juli 2009,

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

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

- I. De zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze van [REDACTED] van Maison de la foret (Ra 2009.49), in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen van de VROM-Inspectie Regioafdeling Zuid-West (Ra 2009.42), de Bewonerscommissie Boze Emma (Ra 2009.56) en het Haags Monumentenplatform (Ra 2009.201), in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- IV. De overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216, bestaande uit de kaart S 10583 en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VI. Dat bij het bestemmingsplan voor Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216 geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Ten behoeve van de ontwikkeling die plaats vindt binnen het plangebied was reeds een bouwaanvraag ingediend voor inwerkingtreding van de nieuwe Wro waardoor er ten behoeve van de betreffende ontwikkeling geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2009

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer van de Griffie B03.17, map no. 45.